



HAL
open science

L'accès au logement des ménages populaires des périphéries métropolitaines

Thierry Lulle, Yasna Contreras, Nicolas Cuervo, Carmen Elisa Flórez, Vincent Gouëset, Samuel Jaramillo, Helena Menna Barreto, Hernando Sáenz

► To cite this version:

Thierry Lulle, Yasna Contreras, Nicolas Cuervo, Carmen Elisa Flórez, Vincent Gouëset, et al.. L'accès au logement des ménages populaires des périphéries métropolitaines: L'informel est-il toujours un recours face aux contraintes du logement formel?. Mobilités et changement urbain Bogotá, Santiago et São Paulo, Presses Universitaires de Rennes, 2014, Collection " Espace et Territoires ", 978-2-7535-3561-9. halshs-01565288

HAL Id: halshs-01565288

<https://shs.hal.science/halshs-01565288>

Submitted on 19 Jul 2017

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.

L'accès au logement des ménages populaires des périphéries métropolitaines : l'informel est-il toujours un recours face aux contraintes du logement formel ?

Thierry Lulle (coord.), Yasna Contreras, Nicolás Cuervo,
Carmen Elisa Flórez, Vincent Gouëset, Samuel Jaramillo,
Helena Menna Barreto Silva et Hernando Sáenz

Dans les villes latino-américaines, l'accès au logement est très difficile pour les classes populaires depuis plusieurs décennies. Si, depuis l'industrialisation de la fin du xix^e siècle et du début du xx^e, ont été construits des logements ou quartiers appelés « ouvriers » par les entreprises, organisations ouvrières, sociales ou religieuses, ainsi que par l'État, cette production inégalement distribuée dans toutes les villes varie en intensité pendant la période d'accélération de la croissance démographique. Aussi, la solution de l'informalité s'est imposée à d'innombrables ménages à faibles ressources¹. Celle-ci a diverses manifestations qui concernent le processus même de l'obtention d'un logement habitable à travers l'occupation du terrain (de différentes manières : l'invasion, l'urbanisation pirate ou lotissement clandestin), l'accès aux services publics et l'auto-construction du logement, ainsi que le statut d'occupation (propriété sans titre, location sans contrat). Ce phénomène est devenu important dans de nombreuses villes. Plus récemment, sous l'influence du néolibéralisme, l'État n'assume pratiquement plus la production de logement social, transférant ce rôle au secteur immobilier privé, et finance la demande des ménages à bas revenus à travers l'octroi d'aides et/ou de crédits (chapitre 1). C'est ainsi qu'est apparue, d'un côté, une production massive de logements sociaux assumée par le secteur privé mais parfois mal localisés, conçus et construits (en particulier dans les « macro-projets ») et, d'un autre, une attribution des aides limitée aux ménages bénéficiant de revenus stables et d'origine formelle ; dans un contexte où l'emploi informel est important (chapitre 1), de nombreux ménages à bas revenus continuent à recourir à l'informalité résidentielle.

Dans les trois métropoles, la question a connu différentes évolutions sans être résolue. Bien que présent dans toute la ville (dans le centre avec les *inquilinos* de Bogotá, les *conventillos* de Santiago et les *cortiços* de São Paulo), le logement populaire se concentre dans les périphéries, « proche » ou « lointaine » (chapitre 2), comme le montre la distribution spatiale des ménages à faibles revenus dans chacune des trois métropoles (figure 4-1) : principalement dans la partie sud de Bogotá ; dans la moitié occidentale, surtout le long des axes sud et nord-ouest, de Santiago ; dans les anneaux du péricentre et de la proche périphérie de São Paulo. Cette production a une double face. D'une part, l'informelle initiée par des habitants qui vivaient dans le centre puis se sont établis sur des terrains pas encore ou peu urbanisés, selon différentes formes d'occupation (invasions, lotissements clandestins, etc.) ; par la suite, grâce aux luttes urbaines de ces habitants puis à certaines politiques publiques, ces quartiers sont progressivement légalisés et consolidés, avec l'installation d'infrastructures viaires, la connexion aux services publics et la régularisation du statut d'occupation des logements, produisant à terme une dynamisation du marché immobilier local. D'autre part, comme signalé dans le chapitre 1, la production formelle massive de logements sociaux au moment de l'expansion et de la densification de la ville ; elle s'est accompagnée de l'apparition de nouvelles centralités, dotées de nouveaux équipements et bénéficiant d'une meilleure accessibilité des périphéries dans le contexte de leur consolidation ou maturation. Par ailleurs, la dualité formelle/informelle de l'emploi permet différentes combinaisons de sources de revenus au sein des ménages et donc différents types de trajectoires des habitants, certaines inscrites uniquement dans l'informalité professionnelle et résidentielle, d'autres passant d'un secteur à l'autre que ce soit en matière de logement ou d'emploi. Dans ce contexte, la situation actuelle s'est complexifiée tant au niveau de l'offre que de la demande, alors que le problème du logement des ménages les plus pauvres ne semble toujours pas surmonté.

Cela fait plusieurs décennies que de nombreux aspects de la question du logement populaire sont étudiés² : la demande, l'offre, les politiques publiques de logement social, les stratégies du secteur

¹ Les termes utilisés pour désigner cette situation sont multiples : « illégale », « irrégulière », « marginale », etc., chacun ayant une nuance dérivée d'une lecture conceptuelle spécifique. Nous utilisons ici celui d'« informelle », qui est le terme

² La littérature sur le thème est très vaste et variée, nous nous en tiendrons ici à citer Bolívar et Erazo (2012 et 2013) qui ont

privé, les pratiques des habitants, leurs formes d'organisation communautaire dans le processus d'auto-construction, le marché immobilier formel de logement social et le marché informel, etc. Ces études ont été réalisées selon différentes perspectives, tant sur le plan disciplinaire que conceptuel (de l'économie à l'anthropologie, en passant par les différentes sciences sociales, et du marxisme au culturalisme, sans oublier de nombreuses propositions conceptuelles comme la marginalité, le populaire, l'habiter, etc.) ou méthodologique (quantitative et/ou qualitative). Cependant, face à la complexification contemporaine, se posent plusieurs questions récurrentes ou nouvelles : dans quelle mesure les conditions de logement des ménages populaires métropolitains se sont améliorées ? Quelles sont leurs formes d'occupation du logement ? Quelles sont les stratégies développées par ces mêmes ménages pour accéder au logement ? L'objectif de la propriété reste-t-il d'actualité ? Quelles sont les formes d'accès à la propriété ? Face à la dualité de l'offre de logement, quelle est l'option choisie par ces ménages, en fonction non seulement de leur situation économique, mais aussi des caractéristiques physiques et sociales du logement lui-même ? Dans quelle mesure les trajectoires et les expériences résidentielles et urbaines passées, surtout celles passant par l'informel résidentiel et/ou professionnel, déterminent-elles les situations actuelles et les projets futurs ? Enfin, dans ce contexte de métropolisation et de consolidation ou de maturation des périphéries, comment les ménages populaires utilisent, s'approprient, se représentent leur logement, mais aussi les alentours, le quartier, la métropole et leurs dynamiques ?

Nous tentons de répondre ici à ces questions de manière comparative à partir des résultats des enquêtes METAL qui permettent d'identifier les trajectoires et stratégies résidentielles, ainsi que les pratiques et représentations spatiales de ces ménages. Nous mobilisons certaines sources (selon leur disponibilité dans chacune des trois villes, la comparaison est menée sur trois ou deux villes et, s'il est impossible de le faire, nous nous référons à une seule d'entre elles), définitions et méthodologies, toutes présentées dans l'encadré 10-1. Nous avons privilégié ici les ménages populaires, définis selon des critères de revenus, vivant en périphérie, où le phénomène du logement populaire est plus présent. Même si nous ne réalisons pas de comparaison temporelle systématique et explicite qui permettrait de mesurer et de mieux caractériser les changements, nous n'ignorons pas des travaux réalisés sur ces mêmes métropoles au cours des années 1990³.

Dans la première section de ce chapitre, une sorte de photographie de « l'habiter populaire métropolitain » contemporain (abordant tant le domaine physico-spatial qu'économique ou le vécu des habitants) présente les conditions de vie de ménages. Nous nous centrons ensuite sur l'accès à la propriété dans une perspective longitudinale, c'est-à-dire sur le processus même d'acquisition du logement et sur les conditions qui la permettent, à partir des trajectoires de ces ménages (la trajectoire spatiale est mise en perspective avec les trajectoires socioprofessionnelle et familiale). Dans la dernière section sont abordées les pratiques et représentations des espaces urbains où vivent les ménages populaires, dans un contexte de maturation des périphéries métropolitaines.

Les conditions de logement des ménages populaires

Dans cette section il s'agit de voir dans un premier temps dans quelle mesure les revenus (niveau et origine formelle ou informelle) et la localisation des ménages populaires convergent plus directement avec certaines formes de statut d'occupation. Dans un deuxième temps, nous présentons les caractéristiques physiques des logements populaires (type de logement, accès aux services publics, état de la construction) et leurs modes d'occupation par les ménages (un même logement partagé avec d'autres ménages et la sur-occupation⁴), toutes ces caractéristiques étant différenciées selon le statut d'occupation du logement (tableau 10-1) ; sur ces deux questions, nous nous référons aux données des enquêtes METAL et très ponctuellement aux recensements pour les trois métropoles. Plusieurs de ces aspects peuvent être mis en perspective avec ceux des ménages aux revenus plus élevés, pris en

dirigé deux ouvrages collectifs qui offrent une vision assez large et actualisée de la situation latino-américaine.

³ En particulier dans l'ouvrage collectif coordonné par Dureau F. et al., 2000.

⁴ Elle est définie par : un nombre de personnes par pièce supérieur à 4 à Bogotá et à São Paulo ; et un nombre de personnes par chambre supérieur à 4 à Santiago.

considération dans le chapitre 7 (voir notamment la première section et le tableau 7-2). Finalement, sont abordées des dynamiques propres au marché immobilier populaire à Bogotá et São Paulo.

Tableau 10-1 : Caractéristiques du logement des ménages populaires, modes d'occupation et d'acquisition selon le statut d'occupation (Bogotá, Santiago, São Paulo, 2009).

Statut d'occupation du logement	Bogotá				Santiago				São Paulo							
	Prop. avec titre	Prop. sans titre	Loc. avec contr.	Loc. sans contr.	Prop. avec titre	Prop. sans titre	Loc. avec contr.	Loc. sans contr.	Prop. avec titre	Prop. sans titre	Loc. avec contr.	Loc. sans contr.	Total Usuf.			
Maison indépendante	69	60	38	29	63	53	38	29	63	53	93	87	67	87	99	86
Appartement	30	37	56	47	27	39	56	47	27	39	7	12	22	1	1	10
Cuarto*	1	3	6	24	10	8	6	24	10	8	0	0	11	12	0	4
TYPE DE LOGEMENT (% en colonne)																
En travaux	8	7	1	3	0	5	1	3	0	5	4	3	5	1	6	4
Non terminée, mais sans travaux	30	38	18	28	28	28	18	28	28	28	1	0	2	4	17	2
ÉTAT DE LA CONSTRUCTION (% en colonne)																
Tous (cuisine + toilettes + buanderie)	90	84	78	64	72	80	78	64	72	80	57	54	45	22	67	49
Aucun	2	8	3	16	8	7	3	16	8	7	1	2	4	24	5	5
ESPACES D'USAGE EXCLUSIF (% en colonne)																
Ménages qui partagent le logement (%)	8	5	7	12	21	10	7	12	21	10	2	2	3	8	2	3
Nombre moyen de personnes par pièce	1,7	2,3	2,5	2,3	2,2	2,0	2,5	2,3	2,2	2,0	1,7	4,1	1,8	2,0	2,9	1,9
MODES D'OCCUPATION DU LOGEMENT																
Ménages qui partagent le logement (%)	8	5	7	12	21	10	7	12	21	10	2	2	3	8	2	3
Nombre moyen de personnes par pièce	1,7	2,3	2,5	2,3	2,2	2,0	2,5	2,3	2,2	2,0	1,7	4,1	1,8	2,0	2,9	1,9
FORME D'ACQUISITION (POUR LES PROPRIÉTAIRES) (% en colonne)																
Ressources propres	40	49	-	-	-	42	35	9	-	42	35	9	-	-	-	34
Prêt	22	20	-	-	-	21	12	0	-	21	12	0	-	-	-	12
Ress. propres + prêt	25	20	-	-	-	23	1	0	-	23	1	0	-	-	-	1
Aide au logement	-	-	-	-	-	-	31	73	-	-	31	73	-	-	-	33
Héritage, donation	7	6	-	-	-	6	12	6	-	6	12	6	-	-	-	11
																17
																9
																2,1
																2,5
																84
																3
																-
																-
																-
																12

Notes : * À Santiago, correspond à « pieza en casa antigua » ; à São Paulo, correspond à « cômodo » ; - : Sans information. Population de référence : ménages aux revenus bas et moyen-bas. Traitement des données : Françoise DUREAU. Source : Enquêtes METAL, 2009.

Nos sources sont principalement les enquêtes par questionnaires dont les traitements ont été réalisés par F. Dureau et les entretiens approfondis réalisés dans le cadre du projet METAL (tableau 2-3). Nous utilisons aussi ponctuellement des données censitaires sur le statut d'occupation du logement et quelques caractéristiques des logements, lesquelles sont présentées dans le chapitre 7 (tableau 7-1) ; dans ce même chapitre 7, on trouve aussi d'autres données sur le logement issues des enquêtes METAL (tableau 7-2) qui n'ont pas été utilisées ici. Pour différentes raisons, nous ne disposons pas toujours des mêmes informations pour les trois villes : c'est presque toujours la même lorsque l'information provient des questionnaires, dans la première section et partiellement dans la deuxième ; en revanche, l'information issue des entretiens (deuxième et troisième sections) concerne surtout le cas de Bogotá, plus ponctuellement ceux de São Paulo et Santiago.

Le « **logement populaire** » est un concept défini de multiples façons, selon la discipline ou le paradigme adopté. Ici, nous considérons qu'il s'agit du logement occupé par un ou plusieurs « **ménage(s) populaire(s)** », c'est-à-dire un ménage dont les revenus sont situés dans les deux **classes de revenus** les plus basses. Comme indiqué au chapitre 2 (figure 2-3), les ménages à revenus bas ou moyens-bas sont ceux qui ont : moins d'un salaire minimum (SM) pour les bas revenus et de 1 à 2 SM pour les revenus moyens-bas à Bogotá ; moins de 2 SM pour les bas revenus et de 2 à 3 SM pour les revenus moyens-bas à Santiago ; moins de 1 SM pour les bas revenus et de 1 à 3 SM pour les revenus moyens-bas à São Paulo. Dans les trois métropoles, la population à revenus bas ou moyens-bas représente plus de la moitié du total des enquêtés METAL. Cependant, on observe des différences selon la ville : à Bogotá, 20 % des ménages enquêtés ont des revenus bas et 42 % des revenus moyens-bas ; à São Paulo, 8 % et 46 % ; à Santiago, 32 % et 34 %. Quand on parle dans ce chapitre de « ménages populaires », on considère donc l'ensemble des ménages avec des revenus bas ou moyens-bas ; mais ponctuellement, nous précisons « bas » ou « moyens-bas » afin de signaler certaines spécificités. Signalons que nous n'abordons pas ici les cas particuliers de très grande précarité que sont les habitants de la rue ou, comme dans le cas de Bogotá, les populations paysannes déplacées par la violence qui arrivent en ville complètement démunies.

Est également prise en compte la **nature de l'emploi** des membres du ménage, l'**informel** étant défini à partir de l'emploi, du statut au sein de l'entreprise, de l'absence de contrat écrit et de la taille de l'entreprise (qui doit être inférieure à 10 employés⁵). Les données présentées sur cette question concernant les ménages et non les individus, trois types de situation sont distingués : les ménages avec des revenus formels, ceux aux revenus informels et ceux ayant des revenus formels et informels. À Bogotá et à São Paulo⁶ l'emploi informel domine. À Bogotá, les ménages avec des revenus d'origine formelle (36 %) sont un peu plus nombreux que les ménages aux revenus d'origine informelle (31 %), mais ceux dont les revenus sont mixtes représentent 25 %, ce qui signifie que 56 % des ménages perçoivent totalement ou partiellement des revenus d'origine informelle. À São Paulo, la tendance est similaire : 35 % des ménages ont des revenus d'origine formelle, 30 % d'origine informelle et 21 % d'origine mixte. Tant à Bogotá qu'à São Paulo, il existe une claire convergence entre la faiblesse des revenus et l'informalité professionnelle des ménages. Au sein des ménages à bas revenus, plus de la moitié des ménages ont des revenus d'origine informelle. Parmi les ménages aux revenus moyen-bas, cette proportion n'est pas si élevée : 37 % à Bogotá et 30 % à São Paulo.

En ce qui concerne le **statut d'occupation résidentielle**, les modalités suivantes sont distinguées : la propriété avec ou sans titre de propriété ; la location avec ou sans contrat ; et, pour cette dernière modalité, l'existence ou non de relation de parenté entre le locataire et le propriétaire. Il existe d'autres formes de statut d'occupation comme l'occupation de fait et surtout l'usufruit qui, dans certains cas, mérite d'être pris en compte. On trouve des cas d'occupation formelle d'un logement informel et réciproquement ; en outre, à chaque étape du parcours résidentiel, il est possible de passer de l'illégalité à la légalité, selon des temporalités variables, en fonction aussi bien des politiques publiques que des ressources des ménages.

Il importe de préciser que dans l'analyse des entretiens, nous nous référons aux zones d'enquête (figure 2-3) du péricentre (dans le cas de São Paulo) et des périphéries proches ou lointaines (pour les trois villes), où se concentrent les ménages populaires dans des logements de production informelle ou des logements sociaux. Dans le cas de Bogotá, trois zones ont été choisies : Bosa, dans la proche périphérie, Soacha et Madrid dans la périphérie lointaine. D'autres zones périphériques enquêtées (Calle 80 et San Cristóbal) sont aussi habitées par des ménages populaires, mais en nombres plus réduits, ce pourquoi elles n'ont pas été prises en compte ici. Même si elles sont homogènes en termes socio-économiques, les trois zones sélectionnées présentent une certaine diversité dans les modes de production du logement : c'est le cas en particulier de Bosa, où une strate METAL correspond à des logements sociaux et les deux autres à des logements informels.

⁵ Pour la caractérisation de l'activité professionnelle, voir le document de travail : Dureau F, Flórez C. E., Le Roux G., 2013 et DANE, 2009.

⁶ À Santiago, les modalités de codification et de saisie des informations relatives à l'activité économique ne permettent pas la production de cette variable d'informalité professionnelle.

L'analyse des données à partir des enquêtes par questionnaires se réfère à l'ensemble des ménages populaires. La situation spécifique des périphéries est considérée uniquement quand l'information fait l'objet d'une spatialisation selon des anneaux concentriques.

Enfin, en ce qui concerne la fiabilité des données collectées dans les enquêtes, il est nécessaire de signaler les difficultés rencontrées pour certaines questions : celles qui se réfèrent à des prix, comme le prix du logement ou le montant du loyer (cependant, la fiabilité de ces données a été confirmée à partir d'autres sources, voir note 12), l'état de la construction du logement ou le statut d'occupation informel.

*Le statut d'occupation du logement des ménages populaires :
la propriété domine, mais l'usufruit se maintient chez les plus pauvres*

Les ménages populaires sont moins souvent propriétaires que les ménages aux revenus plus élevés, et même que la moyenne des ménages recensés. Cependant, dans les trois villes presque la moitié des ménages aux revenus les plus bas sont propriétaires. Il est intéressant de mettre en relation le statut d'occupation des ménages populaires (en différenciant les ménages à bas revenus de ceux ayant des revenus moyens-bas) tant avec l'informalité résidentielle, c'est-à-dire une propriété sans titre de propriété ou une location sans contrat écrit, qu'avec l'informalité professionnelle.

À **Bogotá** où, selon le recensement de 2005, 47 % des ménages sont propriétaires, les ménages à bas revenus des enquêtes METAL sont presque autant propriétaires (44 %) que locataires (46 %), mais on remarque parmi eux une proportion plus élevée d'usufruit (10 %) ; le statut d'occupation de cette même catégorie de ménages est aussi souvent formel qu'informel (45 %), mais l'informalité résidentielle correspond plus fréquemment à une location sans contrat (34 % du total des ménages à bas revenus) qu'à une propriété sans titre (11 %). Pour les ménages aux revenus moyens-bas, la distribution entre propriétaires et locataires diffère : la proportion des propriétaires est plus élevée (57 %) et celle des locataires moindre (36 %) ; tant pour les propriétaires que pour les locataires, l'informalité est moins fréquente que dans la classe de revenus inférieure, surtout dans le cas de la location (seulement 10 % des locataires n'ont pas de contrat écrit). Si l'on considère l'origine des revenus de ces ménages, 43 % des ménages populaires avec des revenus d'origine informelle occupent leur logement informellement. Parmi les ménages populaires propriétaires sans titre, 47 % ont des revenus informels et 31 % des revenus mixtes, c'est-à-dire que 78 % ont d'une manière ou d'une autre des revenus informels ; la tendance est similaire chez les ménages populaires locataires sans contrat, spécialement chez ceux qui n'ont pas de relation familiale avec le propriétaire du logement.

À **Santiago**, où selon le recensement de 2002 une grande majorité (73 %) des ménages sont propriétaires, pour les ménages à bas revenus des enquêtes METAL, la répartition entre propriétaires (47 %) et locataires (45 %) est équilibrée ; et l'on observe presque la même chose pour les ménages aux revenus moyens-bas puisque 48 % sont propriétaires et 47 % sont locataires. En outre, l'occupation formelle du logement domine fortement chez les ménages à bas revenus (74 %) et encore plus pour ceux aux revenus moyens-bas (84 %), ce qui est surtout le cas pour les propriétaires : parmi les ménages à bas revenus, 60 % des propriétaires ont un titre de propriété, proportion qui atteint 74 % pour les ménages à revenus moyens-bas.

À **São Paulo** où selon le recensement de 2000 67 % des ménages sont propriétaires, pour les ménages à bas revenus de l'enquête METAL domine plutôt la propriété (52 %), suivie de l'usufruit (25 %), puis la location (20 %), majoritairement formelle ; une grande partie de ces mêmes ménages sont propriétaires sans titre (41 %). Dans les ménages à revenus moyens-bas, l'usufruit est nettement moins important (8 %) au profit de la propriété (56 %, dont près des deux tiers sans titre), et de la location (34 %, dont la moitié informelle). Et, si l'on considère maintenant les ménages populaires propriétaires, ceux qui détiennent un titre de propriété sont plus nombreux à disposer de revenus d'origine formelle (41 %) qu'informelle (22 %) ; mais si nous ajoutons ces derniers aux ménages ayant des revenus d'origine mixte (17 %), nous remarquons que leur proportion est presque identique. Cependant, parmi les propriétaires sans titre, on trouve presque autant de ménages ayant des revenus formels (27 %) qu'informels (26 %), mais la proportion de ménages aux revenus mixtes est élevée (32

%), c'est-à-dire qu'il y aurait, comme à Bogotá, une certaine convergence entre informalités résidentielle et professionnelle.

La distribution spatiale des ménages selon leur niveau d'ICS est présentée dans le chapitre 4 (figure 4-1) et selon le niveau de revenus du ménage dans le chapitre 7. Ici, nous allons compléter cette information en considérant la localisation par anneaux des ménages populaires selon leur statut d'occupation. Dans le centre de **Bogotá**, les ménages occupant informellement leur logement (principalement à travers la location sans contrat) sont environ deux fois moins nombreux que ceux l'occupant formellement (28 % contre 54 %) et l'usufruit est assez présent (14 %). Dans les périphéries, aussi bien la proche que la lointaine, les ménages occupant informellement leur logement sont aussi deux fois moins nombreux que ceux l'occupant formellement. En revanche, dans le péricentre, les ménages avec un statut d'occupation informel sont beaucoup moins nombreux (14 % du total des ménages) que ceux ayant un statut d'occupation formel (78 %). À **Santiago**, où l'informalité résidentielle est peu fréquente, dans le centre, les ménages qui ont un statut d'occupation informel (tous en location sans contrat) sont en nombre très réduit (10 % du total des ménages) par rapport à ceux ayant un statut d'occupation formel (84 %). Cette tendance est encore plus marquée en proche périphérie où l'occupation informelle du logement est encore plus rare (5 %) ; en revanche, dans le péricentre et la périphérie lointaine, l'informalité est un peu plus fréquente (15 % des ménages). À **São Paulo**, la situation est différente : dans le centre et dans la proche périphérie ceux qui occupent formellement leur logement sont majoritaires (autour de 67 % dans chacun de ces anneaux). Par contre, dans le péricentre, la situation est inversée : les ménages populaires avec un statut d'occupation informel sont plus nombreux (57 %, surtout des propriétaires sans acte de propriété) que ceux ayant un statut d'occupation formel (34 %). Dans la périphérie lointaine, la proportion des ménages avec un statut d'occupation informel (37 %) s'approche de celle des ménages avec un statut d'occupation formel (42 %), mais la situation reste bien différente de celle observée dans le centre et la proche périphérie, et il faut signaler l'importance de l'usufruit (22 %). Ainsi, dans les trois villes, c'est la périphérie lointaine qui est la plus marquée par l'informalité résidentielle. À Santiago et São Paulo, le péricentre l'est aussi, mais pas à Bogotá. Bogotá se distingue aussi par une informalité résidentielle dans le centre qui est un peu plus forte que dans les deux autres villes.

Les logements populaires : vers une relative amélioration physique ?

Nous présentons ici une sorte de photographie des conditions physiques actuelles des logements occupés par les ménages populaires, en soulignant que la maison est plus commune que l'appartement, le *cuarto* étant toujours une option pour les ménages à bas revenus⁷. L'accès aux services publics domiciliaires⁸ est en grande partie résolu, mais le logement non terminé est encore une réalité pour une partie des ménages à bas revenus qui ont un statut d'occupation informel.

La majorité des ménages populaires des enquêtes METAL des trois métropoles habite une maison : un peu plus de la moitié (53 %) d'entre eux à Bogotá et Santiago et beaucoup plus à São Paulo (86 %). Rappelons ici que, selon les derniers recensements, à Bogotá 43 % des ménages occupent une maison et 48 % un appartement ; à Santiago, 74 % une maison et 22 % un appartement ; et à São Paulo 80 % une maison et 19 % un appartement (tableau 7-1). C'est-à-dire que, sauf dans le cas de Santiago, les ménages populaires enquêtés vivent plus dans une maison que la moyenne de la population. La différence s'expliquerait par le fait qu'au Chili il y a eu une politique publique plus forte de production de logement social dans des ensembles multifamiliaux (chapitre 1), tandis qu'à Bogotá et à São Paulo c'est la production informelle qui a été particulièrement intense. Il faut aussi prendre en considération le logement dans un *cuarto* qui héberge 8 % des ménages à Bogotá et 11 % à Santiago, mais seulement 4 % des ménages à São Paulo. En ce qui concerne les ménages populaires de Bogotá, les propriétaires habitent en majorité une maison, avec peu de différence entre ceux qui ont un titre de propriété (66 %) et ceux qui n'en ont pas (60 %), alors que les locataires occupent plutôt un

⁷ Dans le tableau 7-2, figurent des données issues des enquêtes METAL sur les superficies des logements, ainsi que sur le nombre de pièces, en fonction des niveaux de revenus.

⁸ Il s'agit des équipements publics en eau, électricité, gaz, téléphone, ainsi que le ramassage d'ordures.

appartement, cette fois avec une différence entre ceux avec contrat (56 %) et ceux sans (43 à 48 % selon la relation familiale qu'ils ont ou non avec le propriétaire). En outre, parmi ces mêmes ménages populaires, une bonne partie (24 %) des locataires sans contrat occupent un *cuarto*, ce qui n'est pas le cas pour les locataires avec contrat ; en revanche, cette proportion est plus élevée si l'on considère seulement parmi les ménages à bas revenus les locataires sans contrat et sans relation avec le propriétaire (39 %). Dans le cas des ménages populaires en usufruit la maison individuelle domine (63 %). À Santiago, nous avons vu que l'informalité résidentielle est très rare pour les ménages populaires, mais les locataires sans contrat et sans relation familiale avec le propriétaire (lesquels sont peu nombreux, 7 %) occupent un *cuarto* dans un *conventillo* (46 % d'entre eux) ou dans une pension ou un hôtel (30 %). À São Paulo, au sein des ménages populaires, on ne remarque pas de différence entre les propriétaires formels et informels, les deux catégories habitent surtout des maisons et il en est de même pour les locataires sans contrat ; les locataires formels habitent eux un peu plus souvent dans un appartement (22 %).

Une caractéristique propre à l'urbanisation informelle à ses débuts était le manque de **services publics**. La connexion à ces services a fait l'objet de luttes urbaines très fortes durant la majeure partie de la deuxième moitié du siècle dernier. Plus récemment, grâce aux politiques de régularisation, d'inclusion, etc., cette connexion a été établie dans beaucoup de secteurs, non seulement pour les services de base (eau et énergie électrique), mais aussi pour tous les autres services : gaz, téléphone, ramassage des ordures et parfois même la télévision par câble. Nous ne prenons pas en compte ici la qualité du service, mais on sait que souvent ils présentent des problèmes, telles que des interruptions, une mauvaise qualité de l'eau ou une fréquence variable du ramassage des ordures. Au sein des ménages populaires enquêtés en 2009⁹, dans les trois villes, la grande majorité (parfois presque la totalité) bénéficie d'une bonne couverture en services. C'est surtout le cas à Bogotá et Santiago, moins à São Paulo. Les ménages à bas revenus ont des conditions moins bonnes que les ménages à revenus moyens-bas, mais cette différence s'observe surtout à São Paulo, beaucoup moins dans les deux autres métropoles ; en effet, dans la métropole brésilienne, 14 % des ménages à bas revenus n'ont ni gaz, ni connexion aux égouts et 11 % des ménages à revenus moyens-bas sont aussi dans cette situation. À Bogotá, la grande majorité des ménages populaires propriétaires sans titre de propriété ont tout de même accès aux cinq services. À São Paulo, les propriétaires sans titre sont moins bien dotés en services que les propriétaires avec un titre, mais la différence est peu marquée. L'éloignement du centre tend à se traduire dans une connexion moindre aux services, mais cette règle n'est pas absolue. Les ménages populaires de Bogotá les moins bien dotés en services sont ceux du centre (sur les montagnes où se trouvent des quartiers d'origine informelle, la topographie difficile est toujours un obstacle pour leur équipement) et ceux de la périphérie lointaine ; et plus on est loin du centre, moins fréquent est le ramassage des ordures. À Santiago, la couverture est plus ample et sans variation majeure d'un anneau à l'autre : seuls le péricentre et la proche périphérie apparaissent plus affectés par l'absence de gaz, mais elle est compensée par la présence d'électricité. À São Paulo, avec l'éloignement du centre, la proportion de ménages populaires disposant de tous les services (sauf le gaz) et le ramassage des ordures (fréquent ou non) diminue : de 81 % dans le centre à 66 % en périphérie lointaine.

Une autre caractéristique intrinsèque à l'auto-construction est la **construction non terminée** ; en effet, dans ce processus, il s'agit généralement de commencer par un rez-de-chaussée et de continuer ensuite l'agrandissement horizontal et/ou vertical au fur et à mesure de l'obtention de nouvelles ressources. On a ainsi observé des bâtiments dont la construction n'était pas terminée mais sans travaux et des bâtiments en travaux au moment de l'enquête. Une certaine proportion des ménages à bas revenus occupent un logement non terminé, mais sans travaux : 35 % d'entre eux à Bogotá et 28 % à São Paulo, beaucoup moins souvent un logement en travaux ; en revanche, il n'existe pas de différence particulière entre les ménages en propriété et ceux en location, ni entre ceux ayant un statut d'occupation formel et ceux ayant un statut informel. À Santiago où l'auto-construction est très peu présente, cette situation n'apparaît presque pas.

⁹ Il faut se rappeler que certains secteurs avec des conditions très précaires ne sont pas inclus dans les zones d'enquête METAL.

Une précarité des conditions d'occupation du logement qui affecte toujours une partie des ménages populaires

Il s'agit de voir maintenant les conditions actuelles d'occupation du logement par les ménages populaires, en considérant que traditionnellement ils ont pu être amenés à devoir partager un même logement¹⁰ ou bien les espaces de services ou, enfin, à habiter en sur-occupation (tableau 10-1).

À Bogotá, 10 % des ménages populaires **partagent leur logement**, une proportion un peu plus importante s'ils ont des bas revenus (17 %) et un peu moindre s'ils ont des revenus moyens-bas (6 %). Ces ménages occupent leur logement plutôt en usufruit (jusqu'à 39 % des ménages à bas revenus sont dans cette situation) et en location informelle. À Santiago, cette pratique est très peu répandue parmi les ménages populaires (3 %), mais elle est un peu plus fréquente pour les ménages en location sans contrat que pour ceux ayant un autre statut d'occupation.

Une autre caractéristique propre à l'habitat populaire est **l'usage partagé des espaces de services** (salle de bains, cuisine et buanderie) par plusieurs ménages. Cette pratique a été particulièrement fréquente dans ce que l'on appelle en Colombie l'« *inquilinato* », localisé surtout dans le centre des villes, dans des bâtiments anciens occupés à l'origine par une seule famille, mais également en périphérie, dans des noyaux anciens ou non. Avoir à partager ces trois espaces de services s'observe chez les ménages populaires de Bogotá (7 %) et Santiago (8 %), moins à São Paulo ; dans les trois métropoles, c'est une situation qui affecte plus les ménages à bas revenus et un statut d'occupation informel, surtout ceux en location sans contrat.

Selon les derniers recensements, la **sur-occupation du logement** concerne 1,6 % des ménages de Bogotá, 5,8 % à Santiago et São Paulo. Pour les ménages populaires des enquêtes METAL, la sur-occupation est supérieure à la moyenne observée dans l'ensemble des zones d'enquête, surtout pour les ménages à bas revenus : à Bogotá, ces ménages ont en moyenne 2,2 personnes par pièce (la moyenne de tous les enquêtés étant de 1,8), 2,1 à Santiago (la moyenne générale étant de 2) et 2,1 à São Paulo (la moyenne étant de 1,9). Si l'on considère le niveau de revenus et le statut d'occupation résidentielle, à Bogotá, la promiscuité est particulièrement fréquente chez les ménages à bas revenus en location sans contrat. À Santiago, la sur-occupation affecte beaucoup plus les ménages à bas revenus avec un statut d'occupation informel et en usufruit. À São Paulo, c'est plutôt le cas des ménages à revenus moyens-bas, surtout en usufruit et en location sans contrat et des ménages à bas revenus propriétaires sans titre de propriété. C'est ainsi que dans les trois métropoles étudiées, la sur-occupation est associée avec un statut d'occupation informel et l'usufruit.

Cette caractérisation générale montre que les conditions de logement des ménages populaires des zones d'enquête METAL sont très similaires à Bogotá et à São Paulo, surtout pour les ménages avec de bas revenus et un statut d'occupation informel : ils habitent dans une maison (surtout à São Paulo) ou dans un *cuarto*, ils ont accès aux services publics, mais certains d'entre eux occupent un logement non terminé sans travaux, n'ont pas un usage exclusif des espaces de services, partagent le logement avec d'autres ménages et souffrent d'une sur-occupation plus marquée. Le cas de Santiago est différent dans la mesure où l'informalité résidentielle est peu fréquente dans les zones d'enquête ; il existe cependant des ménages à bas revenus qui vivent dans une chambre louée informellement, sans usage exclusif des espaces de services et avec une forte sur-occupation, comme c'est le cas des migrants internationaux localisés dans le centre de la capitale chilienne.

Les dynamiques du marché du logement populaire à Bogotá et São Paulo

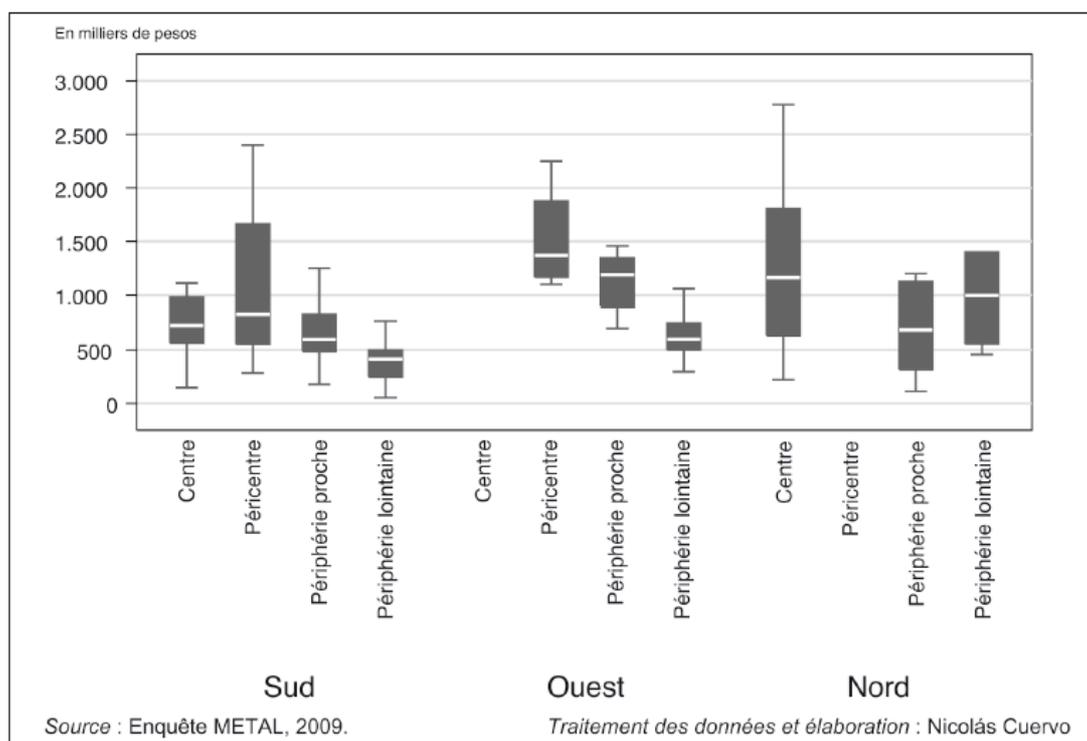
Une dimension importante dans la caractérisation du logement populaire est le marché propre à ce segment particulier de l'offre immobilière car c'est un facteur déterminant dans les choix résidentiels

¹⁰ On ne prend en compte ici que les cas de Bogotá et Santiago, car à São Paulo l'enquête ne demandait pas quel était le nombre de ménages par logement.

des ménages populaires. Néanmoins, si l'on connaît bien le marché immobilier formel à travers différents types d'observations, c'est moins le cas du marché informel¹¹. Les enquêtes METAL nous permettent d'avoir accès à cette information. Dans le chapitre 7, nous avons présenté les prix du logement et le montant de la location selon le niveau de revenus des ménages dans les trois métropoles (tableau 7-2) ; nous abordons ici ces questions à partir d'une autre approche (encadré 10-2).

À **Bogotá** les indicateurs représentés dans la figure 10-1 montrent qu'il existe des logements avec des prix similaires dans différentes zones de la ville et que la périphérie externe a généralement des prix inférieurs (à l'exception de la périphérie nord), tendance qui est particulièrement visible si l'on observe les prix qui se situent entre les quartiles 25 et 75 de chaque anneau (représentés par les barres sombres sur la figure). Les différences de prix ne s'observent pas seulement entre logements ayant des localisations différentes, mais également entre les logements d'une même zone. Les prix médians, même s'ils sont sensibles à la distance au centre de la ville, ne montrent pas de relation linéaire à ce critère. Dans le sud de la métropole, les prix croissent d'abord avec la distance (entre le centre et le péricentre), pour ensuite baisser progressivement avec l'éloignement du centre. Dans l'ouest, la relation négative entre le prix médian et la distance au centre se maintient pour les trois anneaux observés. Et, dans le nord, les prix baissent d'abord avec la distance (entre le centre et la proche périphérie), pour augmenter ensuite, entre la proche périphérie et la périphérie lointaine.

Figure 10-1 : Prix des logements occupés par des ménages populaires selon le secteur de ségrégation et l'anneau (Bogotá, 2009).



Note : L'information du graphique correspond à des quartiles des prix des logements populaires, en milliers de pesos. Sont représentés : le prix du quartile 75, le prix du quartile 25 et les prix maximum et minimum, pour chaque anneau des trois secteurs de ségrégation de la ville.

Exemple : Dans l'anneau Centre du secteur sud : le prix maximum est de 1 066, 75 % des logements ont un prix inférieurs à 981 ; le prix médian est de 728 ; 25 % des logements ont un prix inférieurs à 566 ; le prix minimum est de 148.

¹¹ Des chercheurs comme Jaramillo (2008), Parias (2008) ou Abramo (2008) ont étudié ces marchés en Colombie et au Brésil (particulièrement à Rio de Janeiro).

Ces observations mettent en évidence qu'à Bogotá, la distance au centre, appréhendée à travers les anneaux, semble avoir un effet sur le prix du logement, particulièrement dans le cas des périphéries éloignées (à l'exception du secteur nord) ; mais la distance au centre n'est pas déterminante dans la différenciation des prix du logement dans les autres zones de la ville. Ces résultats invitent à analyser de manière plus approfondie les particularités des différents secteurs de la ville et examiner le rôle d'autres facteurs, tels que la production et le financement des infrastructures ou les dynamiques du commerce et de l'activité productive, qui expliquent la proximité ou l'éloignement entre le logement et le lieu de travail.

Encadré 10-2 : Méthodologie d'analyse du prix du logement populaire à Bogotá et São Paulo.

La question du prix du logement populaire a été travaillée selon deux perspectives différentes, en fonction de la ville : à Bogotá, avec l'hypothèse du rôle de la distance au centre dans la définition de la valeur du bien ; à São Paulo, par rapport au montant du loyer et de l'achat/vente selon la distance du logement au lieu de travail.

Dans son étude du marché immobilier à Bogotá à partir de l'information collectée dans les enquêtes METAL, N. Cuervo (2013) considère l'ensemble des zones d'enquête METAL, comportant toutes du logement populaire. Suivant le point de vue analytique développé dans le chapitre 3, trois secteurs (nord, ouest, sud) ont été d'abord identifiés, et ensuite, dans chacun d'entre eux, quatre anneaux ont été considérés (centre, péricentre, périphérie proche et périphérie lointaine). Seuls les prix d'achat/vente sont analysés.

Dans sa contribution sur les prix du logement populaire à São Paulo, H. Menna Barreto Silva (2011) considère les valeurs de la location et de l'achat/vente dans les zones d'enquête METAL les plus pauvres, c'est-à-dire avec des *favelas* ou des ensembles de logements sociaux (Paraisópolis, Grajaú et Cidades Tiradentes), lesquelles peuvent présenter des situations précaires mais parfois aussi une certaine proximité avec les lieux de travail des habitants. Enfin, il faut préciser que, si les valeurs monétaires mentionnées par les enquêtés peuvent être relatives, dans chacune des deux villes elles ont été confrontées avec d'autres sources¹², ce qui a permis de constater que leur fiabilité était acceptable.

À **São Paulo**, dans les classes de ménages à bas revenus, globalement, les différences de prix du logement entre les secteurs formel et informel ne sont pas très importantes (tableau 10-2). Cependant, il existe des variations selon que l'on considère la location ou la valeur du bien : un bien peut avoir un prix d'achat/vente faible, mais une valeur locative élevée et vice-versa.

Paraisópolis est une *favela* consolidée qui reçoit actuellement beaucoup d'investissements publics, mais qui présente des conditions de densité élevée, des rues en mauvais état, etc. Cependant, le quartier reste proche de l'offre d'emploi et d'éducation. La proportion de locataires est la plus élevée de celles observées dans les *favelas* enquêtées en 2009, reflétant le grand intérêt qu'ont les personnes de travailler à proximité de chez eux. De plus les prix des loyers et à l'achat à l'extérieur de la *favela* sont beaucoup plus élevés. Dans cette *favela*, les prix des loyers sont les plus élevés de toutes les *favelas* enquêtées, immédiatement en dessous des zones de logement social formel de type CDHU (*Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano*) et COHAB (*Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo*). Dans le cas de Cidades Tiradentes, on observe que dans l'informel (*favela Metalúrgicos*), les prix d'achat/vente sont plus élevés que dans le secteur formel (ensembles CDHU et COHAB), où les logements sont les meilleurs de la zone, mais les conditions d'accès étant très réglementées, il se fait des contrats informels, tant pour l'achat/vente que pour la location ; de plus, 70 % des habitants de la strate CDHU ont plus d'une heure de transport et 37 % plus d'une heure et demi pour arriver à leur travail (ce qui est le temps de déplacement au lieu de travail le plus long parmi toutes les zones d'enquête). En revanche, les prix des loyers ne sont pas si élevés. Les valeurs d'acquisition et de loyer dans la *favela* Metalúrgicos sont cependant surprenantes, compte tenu des conditions environnementales déplorable. La proximité du lieu de travail pourrait expliquer cette situation : 63 % des enquêtés ont un temps de déplacement au lieu de travail inférieur à 30 minutes. À

¹² À Bogotá : l'Observatoire du marché de l'espace construit de Bogotá du CEDE – Uniandes et la page web [metrocuadrado.com]. À São Paulo : le CRECI [www.crecisp.gov.br], le SECOVI [www.secovi.com.br] et l'IBGE [www.ibge.gov.br] tous consultés en 2013.

Grajaú, il y a peu de différences entre les caractéristiques physiques du secteur de lots consolidés (strate 2) et du quartier résidentiel formel (strate 1), mais la *favela* Beira présente des risques environnementaux, une maille viaire tortueuse et mal goudronnée, des logements très petits et des niveaux de violence élevés, ainsi que des irrégularités légales et des menaces d'expulsion. Quel que soit le secteur, plus de la moitié de la population met plus d'une heure pour se rendre sur son lieu de travail. Les valeurs estimées d'achat/vente des logements reflètent ces différences, mais ce n'est pas le cas des valeurs locatives. Parmi les ménages les plus pauvres, ils sont nombreux à être locataires et les loyers versés sont élevés par rapport aux revenus. Dans la majorité des cas, les ménages payent cher pour vivre mal et loin de leurs lieux de travail. Ces résultats sont importants pour alimenter le débat sur les programmes publics basés sur la location, qui pourraient offrir des logements de meilleure qualité, dans des lieux plus adéquats et avec des coûts beaucoup plus faibles.

Tableau 10-2 : Valeurs de la location et de l'achat/vente du logement dans des zones d'habitat populaire à São Paulo (2009).

Zones d'enquête METAL	Strates METAL	LOCATION			ACHAT/VENTE		
		Valeur moyenne estimée (reales)	Superficie moyenne estimée (m ²)	Valeur moyenne par m ² (reales)	Valeur moyenne estimée (reales)	Superficie moyenne estimée (m ²)	Valeur moyenne par m ² (reales)
Paraisópolis	(1) <i>Favela</i>	237,41	34,0	6,98	29 763	50,5	589,81
Grajaú	(1) Formel	216,13	39,9	5,41	52 688	69,1	762,90
	(2) Lotissement illégal consolidé	250,86	53,4	4,70	64 617	91,8	704,25
	(3) <i>Favela</i> Beira represa	229,23	38,2	6,01	25 412	42,2	602,20
Cidades Tiradentes	(1) Logement social CDHU	350,00	48,0	7,29	25 796	45,0	573,84
	(2) Logement social COHAB	400,00	40,0	10,00	26 639	43,5	612,11
	(3) <i>Favela</i> Metalúrgicos	201,92	35,7	5,66	31 383	40,2	781,46

Élaboration : Helena Menna Barreto Silva. Source : Enquête METAL, São Paulo, 2009.

On remarque certaines tendances communes entre les deux métropoles : le marché du logement populaire est un marché dynamique qui peut atteindre des valeurs relativement élevées par rapport aux revenus des ménages populaires. Ce phénomène pourrait s'expliquer par la proximité de nouvelles offres de logement de production formelle (logement social ou non). C'est-à-dire que l'on aurait un certain nivellement de ces marchés formel et informel. En outre, dans un contexte de métropolisation, même si les centres traditionnels continuent de concentrer des emplois, la distance au centre n'est plus aussi déterminante dans la définition des prix ; sont aussi en jeu des dynamiques plus locales, « intrazonales » ou par anneaux avec de nouvelles centralités qui ont des zones d'emploi (pour le cas de São Paulo, voir la figure 8-3). Enfin, le cas de São Paulo laisse entrevoir des différences assez marquées entre les niveaux de prix de la location et de l'achat/vente.

L'accès à la propriété : un rêve très partagé accessible seulement au prix de nombreux efforts

L'accès à la propriété résulte d'un ensemble de dynamiques qui sont toutes variables dans le temps : d'une part, à un niveau macro, l'offre de logement et d'emploi, selon les stratégies du secteur privé et les politiques du secteur public en matière de production du logement ou d'aides ; et, d'autre part, à un

niveau micro, les besoins et les ressources du ménage, ainsi que les expériences et les représentations du logement et de la ville des individus. La trajectoire professionnelle des membres du ménage, surtout de son chef, permet de comprendre la trajectoire résidentielle et le processus d'acquisition dans la mesure où elle détermine la disponibilité des ressources économiques. Bien que dans une perspective non longitudinale, l'étude montre comment convergent, tant à São Paulo qu'à Bogotá, l'informalité professionnelle et l'informalité résidentielle (p. 345-346), comme si le passage à un statut d'occupation résidentiel formel était déterminé par la formalité professionnelle. Mais il importe aussi de prendre en compte la trajectoire familiale. À chaque cycle de vie correspondent des besoins spécifiques en matière de logement : au moment de devenir indépendant pour former un nouveau ménage, lorsque le ménage s'agrandit ou diminue par naissance ou décès, union ou séparation, lors du départ ou de l'arrivée des enfants, parents ou d'autres membres, même si les ménages populaires privilégient l'accès à un bien propre indépendamment de sa superficie et de ses attributs. Cette trajectoire familiale se traduit aussi dans l'obtention de moyens pour accéder à un logement, les membres du ménage pouvant apporter plus de ressources, ou au contraire moins en cas de crise professionnelle ou conjugale et familiale. Le rôle des différentes ressources de la structure familiale dans ce processus d'acquisition d'un logement reste peu connu, du moins dans le cas des ménages, toujours plus nombreux, ayant une femme à leur tête. Les femmes peuvent être amenées à vivre des situations très difficiles en matière de conditions de logement, selon les relations qu'elles maintiennent non seulement au sein de leur couple, mais également avec les membres de leur famille d'origine ou celle(s) qu'elles ont pu former aux différentes étapes de leur vie (encadré 10-3).

Encadré 10-3 : Une mobilité résidentielle marquée par la solidarité familiale et l'inégalité de genre : le cas des femmes chefs de ménage à Bogotá.

Dans le District de Bogotá, la proportion de ménages ayant une femme à leur tête a augmenté pendant les dernières décennies : selon les données censitaires, elle est passée de 26 % en 1993 à 32 % en 2005. D'autre part, le taux de croissance de ces ménages (5,1 %) dépasse celui des ménages dont le chef est un homme (2,9 %) et également celui du total des ménages (3,5 %). Cette augmentation des femmes chefs de ménage dans la capitale colombienne devient un sujet pertinent dans le débat sur la féminisation de la pauvreté. Cette question apparue dans les années 1970-1980 visait à signaler que les femmes étaient l'un des principaux groupes exclus du développement et de ce fait susceptibles de tomber en situations de pauvreté : ce phénomène d'exclusion aurait lieu plutôt dans les zones urbaines et parmi les ménages qui avaient comme chef une femme (Fuentes, 2002). Angulo et Velásquez (2009) remarquent à partir des données censitaires de 2005 qu'en Colombie 75 % des femmes chefs de ménage sont des femmes seules. Malgré la reconnaissance croissante accordée à la femme pour son rôle en tant qu'autorité morale ou pour son pouvoir économique, on continue à identifier les femmes chefs de ménage par l'absence de conjoints ou parce qu'elles n'ont jamais été en couple (Angulo, Velásquez, 2009).

Selon l'information recueillie dans les enquêtes METAL 2009, le taux de ménages ayant un chef de ménage femme parmi les ménages avec des revenus inférieurs à un salaire minimum était de 38 %. Afin de différencier les ménages qui vivaient dans des zones périphériques, péri-centrales ou dans le centre, un regroupement des zones d'enquête METAL a été réalisé par anneaux (chapitre 2). On observe ainsi que près de 22 % des femmes chefs de ménage vivent dans des zones centrales ou péri-centrales, tandis que cette proportion est de 15 % chez les chefs de ménage hommes, ce qui confirme la concentration des ménages avec des bas revenus dans les zones périphériques, et qu'il existe une différence de genre par rapport à ceux qui vivent dans les zones centrales, car il y a dans ces zones une présence plus importante de ménages où la femme est le chef. Dans la périphérie interne au District, formée par les zones d'enquête San Cristóbal Norte, Calle 80 et Bosa, les taux de chefs de ménage femmes sont respectivement de 51 %, 67 % et 30 % ; dans les municipes de Madrid et Soacha, situés dans la périphérie externe du District, ils sont de 22 % et de 31 %. Ces données mettent donc une différence importante entre d'un côté la périphérie lointaine et Bosa et, de l'autre, les zones de San Cristóbal Norte et Calle 80 dans la périphérie interne, où les femmes chefs de ménage sont plus nombreuses chez les ménages les plus pauvres. Une catégorie importante pour l'analyse de la mobilité résidentielle de ces ménages est le statut d'occupation du logement. Une hypothèse préliminaire considérait que l'accès au logement pour ces femmes chefs de ménage se faisait par la location, en raison de leur instabilité professionnelle et, par conséquent, de revenus. Les résultats montrent que cette hypothèse se vérifie dans la périphérie lointaine : dans le municipe de Madrid, la proportion de ménages à bas revenus avec un chef de ménage femme qui vivent en location est l'une des plus importantes de toutes les zones d'enquête, atteignant 63 %, ce qui est supérieur à celle observée à Soacha (48 %).

Dans les zones d'enquête de la périphérie interne au District, le poids de la location est plus faible, mais

néanmoins significatif : 18 % à San Cristóbal Norte, 24 % à Calle 80 et 35 % à Bosa. Cependant, on observe que l'usufruit est également important dans des zones comme Bosa (18 %), Madrid (16 %) et Soacha (11 %). Quant à la propriété, San Cristóbal Norte et Calle 80 possèdent les taux de propriétaires les plus importants, supérieurs à 70 %.

Comme cela a déjà été mentionné, il existe encore des biais dans l'identification des femmes chefs de ménage, souvent réduite à l'absence de conjoint. Cependant, il est important de souligner que la condition de chef se réfère au rôle économique de la femme. Dans le cas étudié ici, il s'agit de femmes qui combinent à la fois des activités domestiques, professionnelles et qui utilisent parfois leur maison comme lieu de travail. Cette stratégie est plus facile à développer dans des quartiers populaires où traditionnellement il existe une plus forte flexibilité en termes d'utilisation de l'espace. Dans des zones d'enquête telles que Soacha ou Calle 80, parmi les femmes chefs de ménage aux revenus bas ou moyens-bas qui déclarent travailler, un tiers le fait dans leur propre logement et cette proportion atteint 50 % à Gustavo Restrepo, quartier traditionnel de production et de vente de cuir et de vêtement.

À partir de l'analyse des trajectoires résidentielles, on peut observer leur relation avec les trajectoires personnelles et familiales de la femme. On remarque d'abord le cycle de vie de la femme : les unions et séparations conjugales expliquent la trajectoire résidentielle. L'aide du réseau familial peut se manifester dans les deux situations, par l'offre d'un espace pour le ménage récemment formé, ou par l'accueil de la femme quand elle se sépare. Selon les récits de certaines femmes interrogées, le retour à la maison des parents signifie un retour en arrière qui ne provoque pas la formation d'un nouveau ménage et l'obtention d'une maison à soi. Ce retour implique de nouveaux ajustements intra-familiaux : ainsi, la femme peut assumer des tâches ménagères pour d'autres membres du ménage (personnes âgées, enfants, personnes malades ou handicapées) et vivre en usufruit ou en payant un loyer symbolique. Un autre type de trajectoire identifié correspond à celui de femmes qui ont réussi lors d'une union conjugale antérieure leur accès à la propriété, et y restent une fois séparées. L'importance du logement comme source de revenus et la possibilité de laisser un patrimoine pour les enfants sont souvent exprimées dans les entretiens. Enfin, si l'on considère l'offre de logement social en périphérie, on observe les stratégies de certaines femmes qui reconnaissent que leur condition de chef de ménage peut être un avantage compte tenu des politiques de logement. Cela ne signifie pas pour autant que l'offre informelle ait été exclue : à Soacha ou Madrid, elle existe bel et bien, non seulement pour les femmes qui y vivent déjà, mais aussi pour les celles qui vivent en périphérie proche et qui ne trouvent pas d'offre accessible dans le District.

Femmes et hommes sont cependant loin d'être en situation d'égalité face à la sécurité résidentielle. Au contraire, celle-ci se devient une scène de plus de reproduction d'un système de type patriarcal, qui ne reconnaît pas l'apport des femmes dans les tâches domestiques non rémunérées. Face à des conflits ou des situations qui se résoudraient facilement par la sortie du logement, la femme est contrainte à continuer de vivre avec sa famille. Elle termine alors dans une situation d'immobilité résidentielle non choisie.

Source : Sáenz H., 2013.

Sans entrer pour autant dans une lecture longitudinale systématique des interactions entre trajectoires résidentielle et professionnelle, nous soulignons maintenant certaines récurrences dans les trajectoires résidentielles des ménages populaires, principalement bogotains, en différenciant l'étape de l'acquisition du logement des étapes précédentes et suivantes.

Des étapes difficiles avant l'achat d'un logement

Avant d'accéder au premier logement en propriété, la majorité des ménages populaires passent par une ou plusieurs **étapes en location, en usufruit ou en hébergement dans la famille**. Cette période est plus moins longue, selon les facteurs que nous venons d'évoquer à un niveau macro et micro. Le cas des migrants peut être plus difficile, surtout pour l'étape initiale d'insertion urbaine (chapitres 5, 7 et 9). Dans le cas de Bogotá, parmi les enquêtés et plus précisément ceux d'entre eux qui, dans les trois zones d'intérêt (Bosa, Soacha et Madrid), ont fait l'objet d'un entretien approfondi, l'informalité professionnelle domine largement ; elle est associée à un faible niveau de formation professionnelle et une entrée en activité à un jeune âge. Les hommes sont pour la plupart dans la construction ou la sécurité, tandis que les femmes se concentrent dans le service domestique, le commerce ambulancier, et des activités liées à une micro-entreprise domestique. Madrid fait exception : comme cela a été évoqué au chapitre 5, c'est une zone de la périphérie lointaine qui se caractérise par une forte implantation des activités agricoles, notamment dans la floriculture, et industrielles ; les premières sont a priori plus accessibles que les secondes, lesquelles prévoient une stricte sélection de la main-d'œuvre (lettres de recommandation, livret militaire, etc.). Probablement parce qu'il est plus difficile, l'accès à un emploi

dans le secteur formel est survalorisé, dans le discours au moins, étant perçu comme un passage important non seulement vers l'ascension sociale et l'émancipation, surtout pour les femmes peu qualifiées, mais également pour l'accès au logement formel.

Les conditions mêmes de logement avant l'achat sont également déterminantes dans la durée et les caractéristiques de cette étape. Si le cas extrême de la location en *inquilinato* va souvent de paire avec une forte mobilité résidentielle, il peut aussi en être de même dans le cas la location en général. À Bosa, Soacha et Madrid, la majorité des interviewés ont connu ces expériences avant d'acheter leur logement. Certains ont pu aussi être logés en usufruit, plus souvent les plus jeunes qui habitent dans leur famille, dans des quartiers populaires des localités du centre et du sud de la ville, avec des arrangements familiaux : ils ne payent pas de location mais contribuent aux dépenses du ménage ou au loyer de l'appartement de leurs parents qui vivent dans un autre municipe. Ils sont généralement très préoccupés de trouver une solution pour sortir rapidement de cette étape en raison des difficultés de cohabitation qui se présentent. En effet, dans la majorité des cas, le passage par la location et encore plus par l'« *inquilinato* » est mal vécu à cause du manque de confort lié aux conditions mêmes de l'organisation de ce type de logement (promiscuité, obligation de partager des espaces de services) et des fortes tensions qui peuvent exister entre les voisins, ou entre ceux-ci et les propriétaires. Dans ce dernier cas, lorsque le loyer n'est pas payé à temps, la pression exercée par le propriétaire sur les locataires peut être très forte (encore plus si celui-ci vit dans le bâtiment), voire violente. Des tensions se présentent aussi au sein-même de la famille, entre les générations. Si vivre avec les parents ou les beaux-parents est une facilité économique appréciée, cela peut également générer des conflits. Enfin, une autre difficulté déterminante est de nature économique : le montant du loyer est parfois élevé, en dépit de conditions de logement très précaires. Cette situation se présente également à São Paulo où les changements fréquents de lieu de résidence sont toujours expliqués par la volonté de se soustraire à la contrainte d'un loyer trop cher et non par le souhait de se rapprocher du lieu de travail, comme le dit une interviewée de Suzano. Néanmoins, il existe aussi des ménages qui, au contraire, s'accommodent de cette précarité parce qu'elle est compensée par le bas prix ou la proximité du réseau familial et social ou du lieu de travail, ou parce qu'ils ont besoin de temps pour réunir les économies nécessaires pour concrétiser l'achat d'un logement.

Pourquoi donner tant d'importance à la propriété du logement ? Comme nous l'avons vu, les objectifs d'indépendance dominant, ainsi que la gestion de l'économie domestique. En effet, très souvent il s'agit de rechercher une sécurité matérielle et financière face à l'instabilité professionnelle, de transmettre un bien aux enfants, de réaliser non seulement une opération rentable à court terme en arrêtant de payer un loyer (ou en payant, dans certains cas, un montant inférieur à celui du loyer) et mettre fin ainsi à cette « perte économique », mais aussi un investissement à long terme alors que beaucoup ne toucheront pas de retraite. Certains interviewés à São Paulo disent que réussir à acquérir ce premier bien est un grand avantage, car il constitue un capital qui permettra ensuite d'acheter un autre logement non seulement à São Paulo, mais aussi dans une autre ville où ils pourraient migrer. En outre, le logement auto-construit (c'est plus difficile, voire impossible, dans le cas d'un logement social) peut être rentabilisé selon le modèle très courant d'un agrandissement progressif vertical et/ou horizontal : chaque extension ou nouvel étage est utilisé à des fins professionnelles ou pour un usage résidentiel par le ménage, les membres de la famille ou d'autres ménages hébergés, avec différents types d'arrangements possibles dans le paiement ou non d'un loyer et/ou des services publics ou à travers une location à un ou plusieurs ménages ne faisant pas partie de la famille.

Acheter grâce à différents types de ressources

Nous avons vu que pour les ménages populaires, accéder à la propriété du logement est très important et a une valeur différente à celle que lui attribuent les ménages de classe aisées ; c'est spécialement le cas dans les trois zones de Bogotá déjà mentionnées¹³. Mais les enquêtes METAL proposent aussi

¹³ Par rapport au total des enquêtés dans chaque zone d'enquête METAL, la proportion de propriétaires est de 64 % à Bosa, 58 % à Soacha et 60 % à Madrid, c'est-à-dire des chiffres supérieurs à la moyenne observée dans l'ensemble des zones d'enquêtes de Bogotá (58 %) ; parmi les personnes ayant fait l'objet d'entretiens approfondis dans ces trois zones, cette

deux informations intéressantes dans ce processus : d'un côté, l'âge du chef de ménage ou celui de son conjoint au moment de l'achat (pour Bogotá et São Paulo) et, d'un autre côté, les différents types de ressources mobilisées à cette fin (pour les trois métropoles). L'autre question qui se pose est pourquoi les ménages populaires (principalement de Bogotá et ponctuellement de São Paulo) choisissent l'une ou l'autre des options, la formalité ou l'informalité, en prenant en compte non seulement leurs pratiques, mais aussi leurs discours à ce sujet.

Pour les ménages populaires de Bogotá, le **premier achat d'un logement** se réalise, en moyenne, à un âge légèrement supérieur à celui observé pour l'ensemble des enquêtés (34,9 ans pour les bas revenus, 34,6 ans pour les revenus moyens- bas et 33,7 ans pour l'ensemble des enquêtés) et nettement supérieur à celui des enquêtés aisés (30,8 ans), ce qui tend à confirmer l'idée qu'avec des revenus limités, le processus d'achat, c'est-à-dire la mobilisation des ressources, est plus difficile et, de ce fait, plus lente. Il faut cependant nuancer cette affirmation en prenant en compte que d'un côté, souvent, la vie professionnelle commence très tôt dans les classes populaires ; et, d'un autre, l'informalité résidentielle permet, avec des ressources réduites, de commencer très tôt le processus et le poursuivre progressivement. C'est précisément ce que confirmerait le cas de São Paulo où les enquêtés ayant des bas revenus ont acheté très jeunes (25,7 ans), alors que les ménages aux revenus moyens et élevés achètent à un âge plus avancé (entre 33,3 et 29,2 ans). Il faut rappeler que dans cette ville, la proportion de propriétaires dans les catégories à bas revenus est importante, et que les propriétaires sans titre de propriété sont aussi plus nombreux qu'à Bogotá. Par ailleurs, si l'on observe très peu de différences d'âge à l'achat selon le sexe, il existe en revanche des différences importantes entre les générations et en fonction de la localisation actuelle du ménage : le premier achat d'un logement s'effectue toujours plus tôt par rapport à la génération antérieure ; et, à Bogotá, plus le ménage populaire est éloigné du centre, plus jeune il accède à la propriété. À São Paulo, cette tendance se vérifie seulement jusqu'au péricentre, ce qui peut s'expliquer par la différence d'amplitude et de temporalité entre les deux processus de métropolisation.

L'acquisition d'un logement est plus ou moins longue **selon les ressources qui sont mobilisées** (tableau 10-1) : les ressources propres avec les économies accumulées durant plusieurs années, la donation ou l'héritage familial qui peuvent être reçus à un âge variable, l'obtention d'un prêt ou d'une aide à l'issue de longues formalités dont les critères se réfèrent à des revenus fixes et d'origine formelle, etc. Il faut aussi prendre en compte les politiques publiques et l'offre de différents programmes spécifiques pour cette acquisition, ainsi que le rôle de différents types d'organisations sociales qui proviennent du secteur privé, de l'Église ou celles que l'on qualifie de « *viviendistas* ». Pour les ménages populaires de Bogotá, ce sont surtout les ressources personnelles qui sont utilisées : 42 % ont compté sur leurs propres ressources, 23 % sur des ressources personnelles et un prêt, 21 % sur un prêt, 6 % sur un héritage ou une donation et 5 % ont acquis leur logement avec d'autres ressources. Dans le cas extrême des ménages avec des revenus faibles et informels, les ressources personnelles sont moins utilisées (34 %) ; en revanche, l'héritage ou la donation le sont beaucoup plus (17 %), ainsi que la modalité « autre » (13 %), laquelle peut correspondre à de l'autoconstruction avec des matériaux de récupération ou une main d'oeuvre familiale. À Santiago¹⁴, l'aide publique est assez fréquente : 44 % des ménages à bas revenus et 22 % des ménages aux revenus moyens-bas en ont bénéficié, les ressources personnelles étant utilisées dans les deux catégories par environ un tiers des enquêtés. Au sein des ménages populaires de São Paulo, sans que l'on note de différence entre ceux qui perçoivent des revenus formels ou informels, domine fortement l'utilisation des ressources personnelles (73 %), qui est encore plus fréquente chez les propriétaires à bas revenus (plus de 81 % des ménages avec des revenus formels et jusqu'à 86 % pour ceux aux revenus d'origine informelle) ; par rapport aux autres villes, l'héritage y est plus fréquent (12 %), alors que c'est l'inverse pour le prêt (13 %).

La voie la plus commune pour accéder à la propriété est celle de **l'informalité**. Elle se concrétise principalement à travers l'achat ou l'« appropriation » d'un lot et ensuite l'auto-construction. Cette

proportion est encore plus élevée : à Bosa, tous sont propriétaires, à Soacha, 7 sur 9 et à Madrid, 6 sur 9.

¹⁴ Il faut tenir compte de la proportion élevée de non réponse (40 %).

stratégie est adoptée parce que le contexte le permet : des terres disponibles, bien que pas toujours avec des conditions physiques adéquates, une occupation par un processus d'invasion ou de lotissement clandestin avec légalisation postérieure. Avec la consolidation de la production informelle, de nouvelles modalités voient le jour, comme l'achat informel d'un bâtiment déjà construit (formellement ou informellement). C'est le cas à Bogotá, plus précisément dans les zones de Bosa et Soacha : l'achat du lot a pu être relativement facile étant donné son faible montant. La durée du processus dépend bien sûr beaucoup de la disponibilité des ressources économiques qui, comme nous l'avons vu, sont généralement personnelles (économies familiales, chaînes), parfois complétées par d'autres types d'aides (Église ou ONG) et très rarement obtenues à travers des prêts bancaires ou des aides publiques. L'installation dans un lot clandestin est décrite par toutes les personnes interrogées comme très précaire : à Bosa, il s'agissait de prés, où il n'y avait ni routes, ni services publics ; à Soacha, il s'agissait d'invasions parfois organisées par un mouvement politique (l'Union patriotique, le M-19) et au prix de luttes violentes. Le problème central est ensuite de légaliser les terrains : à Bosa où il y avait des urbanisations pirates, il a fallu payer pour obtenir des actes de propriété, ce qui n'était pas à la portée de tous. Dans l'étape d'auto-construction, il faut aussi prendre en compte l'apport de l'ensemble des ressources, économiques humaines et techniques : plusieurs personnes interrogées travaillaient dans la construction, de sorte qu'elles avaient les compétences et disposaient parfois de certains matériaux de récupération trouvés sur des chantiers ou dans des sortes de coopératives. Même si ce thème est peu abordé dans les entretiens, ces conditions d'installation parfois très précaires ont favorisé la constitution de certaines formes d'organisation sociale pour revendiquer la légalisation de la propriété de la terre, du bien construit, ainsi que l'accès aux services publics, domiciliaires et sociaux, aux infrastructures routières, etc. Les conditions de vie durant cette étape ont été très difficiles, à tel point que certains enfants de ceux qui l'ont vécue disent ne vouloir absolument pas revivre cette expérience. Les étapes suivantes sont la consolidation du bien, avec des agrandissements rentabilisés de différentes manières, parfois au risque d'un effondrement du bâtiment ou bien des conséquences malheureuses d'un désastre naturel dans le secteur (inondations, éboulements, etc.). Cette question apparaît dans des entretiens à São Paulo avec des personnes qui ont vécu des expériences similaires. Outre l'avantage d'éviter de devoir payer un loyer et, en cas de retard, d'être expulsés, quand ils acquièrent un terrain vide ou une maisonnette, ces ménages voient aussi l'intérêt de pouvoir augmenter progressivement, au gré des besoins de la famille, la surface du logement de quelque côté que ce soit. Ainsi peuvent-ils créer de nouveaux logements ou des *cuartos* à louer ou pour recevoir des enfants ou des parents en situation difficile.

Il existe aussi dans ces périphéries populaires une **offre de logement social** à laquelle certains ménages ont eu accès ou aspirent à le faire. Plus récemment, la construction de logement social s'est activée avec une alliance entre secteurs public et privé (chapitre 1), comme dans le cas de Bogotá depuis le début des années 2000 avec la création de *Metrovivienda* qui est intervenue à Bosa. Pour accéder à cette offre, les interviewés propriétaires d'un logement social dans cette zone ont dû justifier d'une situation professionnelle formelle, qui leur permette de bénéficier d'un prêt bancaire et/ou d'une aide de l'État ou d'une mutuelle. De plus, tous ont eu une certaine stabilité conjugale, ce qui signifie que leur ménage comptait sur deux revenus, dont au moins un d'origine formelle. L'apport initial a pu être versé grâce aux économies familiales, aux indemnités de licenciement ou de retraite ou parfois par une épargne progressive, auxquelles se sont ajoutés une aide (publique et/ou de l'entreprise) et un prêt bancaire à long terme (15 ans).

Le logement social attire pour différentes raisons : la principale est économique. Certains interviewés argumentent que cet achat a été une opération plus économique que celle d'un logement informel ; en effet, dans leurs cas, l'apport initial était très bas et les traites mensuelles étaient d'un montant inférieur à celui d'une location. Selon eux, comparativement à l'investissement initial que requiert un logement auto-construit nécessairement fait sans prêt ni aide publique, celui qui accède à un crédit immobilier peut répartir la dépense à long terme, bien que, comme certains l'ont signalé, les intérêts du crédit soient très élevés et les traites peuvent devenir difficiles à assurer en cas de perte d'emploi. En outre, dans le cas spécifique des interviewés propriétaires d'un logement social à Bosa, tous provenant de logements informels du sud de Bogotá dont deux d'entre eux à Bosa, l'accès au logement social est considéré comme un succès personnel et familial, une promotion sociale, qui a été

possible à force de volonté et de sacrifices.

L'image du logement social et les discours sur ses avantages et désavantages ne sont pas unanimes. Les ensembles de logements sociaux vus **de l'intérieur** présenteraient des atouts comme la sécurité, la qualité des espaces publics et l'effet de la sélection sociale, mais aussi des inconvénients, plus encore s'il s'agit d'un appartement : exigüité, proximité trop grande avec les voisins, contrôle social, règles de vie commune très contraignantes, incivilités des jeunes, inefficacité de l'administration, nuisances des animaux domestiques, absence de services informels et impossibilité, sauf dans des cas exceptionnels, d'ouvrir un commerce dans le logement ou de le louer. De plus, comme le soupçonnent des interviewés de São Paulo, cette même rigidité inciterait à certaines transgressions dans la procédure d'attribution des logements par le secteur public. Ces inconvénients ont amené des habitants de logements sociaux à envisager de retourner habiter dans un logement informel, sous réserve que celui-ci soit consolidé, pour gagner plus d'espace, plus de liberté et souffrir un peu moins du contrôle social. Pour leur part, les habitants des logements d'origine informelle, conscients de la stigmatisation de leurs quartiers, soulignent **de l'extérieur** que ces ensembles ont également des inconvénients, surtout en ce qui concerne les caractéristiques physiques des logements sociaux, tout comme la vie sociale interne à ces ensembles qui, à leurs yeux n'est pas de toute confiance. Finalement, il faut signaler qu'acheter un logement social peut se révéler assez risqué, non seulement du point de vue économique, mais également en matière de construction et d'urbanisme, ces opérations ayant été parfois réalisées dans des zones peu sûres sur le plan environnemental : tout comme des quartiers d'origine informelle, ils peuvent être sujets à des désastres naturels. Ces situations peuvent engendrer une certaine immobilité résidentielle « forcée », étant donné que ce type de logement social ne se vend pas facilement. C'est ce qui s'est passé à Santiago : bien qu'il y ait eu une politique du logement social forte, beaucoup de problèmes physiques existent tant à cause de la mauvaise planification de la part du secteur public que du fait de stratégies inappropriées de la part du secteur privé, rendant les habitants « prisonniers » d'un investissement qui finit par être une perte bien malgré eux (encadré 10-4).

Encadré 10-4 : Immobilité résidentielle forcée et formes d'accès inégal à la propriété d'un logement : El Volcán (commune de Puente Alto, Santiago).

À la différence d'autres pays latino-américains, au Chili l'accès à la propriété du logement pour les secteurs populaires est majoritairement formel. Au milieu des années 1970, le gouvernement militaire a commencé à développer une série d'aides au logement dirigées vers les groupes les plus pauvres, qui a été maintenue par les gouvernements démocratiques mais a incité à la construction de logements de mauvaise qualité, de petite taille. De plus, même si le nombre de ces logements a augmenté entre 1990 et 2011, ils restent insuffisants (MINVU, 2004). À cela s'ajoute une localisation périphérique, reléguée et ségréguée.

Depuis les années 1990, la discussion est très focalisée sur la manière de mettre fin à ce déficit de logements. Dans les années 1970, ce déficit était proche de 600 000 logements (Ducci, 1997) ; en 1992, il a atteint presque un million d'unités, se réduisant en 2011 à la moitié (Casen, 2011). Face à la réduction de ce déficit de logements les plus faibles, l'hypothèse est que l'accès à la propriété d'un logement économique ou social se traduit dans une immobilité résidentielle forcée, qui a des conséquences au niveau quotidien en incitant à des pratiques spatiales de proximité, mais qui limite aussi la mobilité résidentielle des ménages et les possibilités de vendre ou de louer leur logement. Telle est la question que nous discutons ici, à partir des données des enquêtes METAL. La zone étudiée correspond au quartier El Volcán, localisé dans le sud de l'aire métropolitaine de Santiago (figure 2-3). L'enquête a été réalisée dans : les immeubles d'appartements (blocks) de la Villa El Volcán 1 et 2 ; dans quelques ensembles de logement social qui les bordent, spécialement les secteurs de Rio Mataquito ; et dans quelques ensembles autour de l'avenue Juanita, de la gare La Obra, de La Lechería ou d'Acceso Sur. En complément, nous présentons l'histoire de vie d'une des résidentes de Villa El Volcán.

Le quartier Bajos de Mena, généralement connu comme « El Volcán » est situé à presque 21 kilomètres du centre de la ville de Santiago, dans la commune de Puente Alto. Il est constitué par des bâtiments en hauteur qui hébergent des résidents à bas revenus. Ils proviennent majoritairement de communes de même niveau socioéconomique, en particulier de La Pintana, La Granja, La Florida, plus rarement de San Bernardo au sud de la ville et de Ranca au nord. Ce quartier est apparu en 1996 à partir de l'attribution d'aides publiques au logement pour approximativement 2 300 familles. Un an plus tard, les pluies de la zone centrale ont révélé la mauvaise qualité des constructions : les bâtiments de Volcán 2 ont été inondés et les familles ont dû prendre des

mesures pour se protéger des inondations. La réponse immédiate de l'État a été la distribution de bâches en nylon pour couvrir les logements et les protéger de la pluie. Des réactions tardives ont amené le *Ministerio de Vivienda y Urbanismo* (MINVU) à reloger certaines familles à proximité, bien qu'un groupe de résidents ait préféré rester. En 2001, le processus de réparation a commencé (Sandoval, 2002) ; il a provoqué finalement la destruction de 900 logements de Villa El Volcán 2.

S'il est vrai que les résidents de Villa El Volcán ont eu accès formellement à un logement en périphérie, dépourvu des équipements de base et de moyens d'accès à la ville centrale, l'analyse des conséquences d'un tel accès à la propriété sur la mobilité résidentielle est éloquent. Les résultats de l'enquête METAL montrent que parmi les ménages enquêtés dans la zone El Volcán, 70 % sont propriétaires avec un titre de propriété et 22 % sont locataires avec un contrat ; 92 % des ménages ont reçu des aides spécifiques pour accéder à ces logements livrés terminés sur des terrains urbanisés. Ils montrent aussi que 55 % des ménages vivent dans leur logement actuel depuis 10 ans ou plus, ce qui met en évidence une immobilité résidentielle forcée, directement liée à l'accès à la propriété. Cette situation contraste avec les données de l'ensemble des 10 zones d'enquête : 41 % des ménages enquêtés, quelle que soit leur niveau social, ont déclaré résider dans le logement actuel depuis moins de 5 ans. Dans les zones d'enquête du centre, comme Brasil-Yungay, une forte mobilité résidentielle caractérise les ménages : plus de 50 % des ménages y habitent depuis moins de 5 ans, surtout ceux qui résident dans des immeubles en hauteur.

La plus forte stabilité résidentielle des habitants de El Volcán s'explique dans une large mesure par l'incapacité de vendre ou de louer leur logement et les exigences du MINVU. Les ménages doivent rester dans leur résidence au moins 5 ans ; pendant cette période ils ne peuvent pas non plus mettre leur bien en location¹². En outre, il est bien difficile qu'un logement social arrive à concurrencer en prix et qualité les autres logements du marché immobilier. Si le propriétaire d'un logement social désire déménager, il ne peut pas le faire en utilisant d'autres aides attribués par le MINVU. N'attribuant pas de crédits hypothécaires, le MINVU dispose d'un *Fondo Solidario de Elección de Vivienda* qui permet l'achat de logements neufs ou anciens qui en raison de leur prix et de leur qualité conduisent à habiter dans les mêmes espaces résidentiels.

Le MINVU propose actuellement différentes aides au logement pour les groupes les plus vulnérables ; cependant, la qualité des logements, la localisation, les conflits sociaux qui existent à l'intérieur des ensembles, la cohabitation entre voisins, l'agencement des logements, la qualité de l'environnement (Rodríguez, Sugranyes, 2004), la relation localisation-qualité-prix entre autres facteurs, rendent peu rentables les ensembles de logements sociaux. Selon l'Observatoire de l'habitat, Puente Alto a été l'une des communes où il a été délivré le plus grand nombre d'aides pour des logements déjà habités (1 300, soit 6,5 % du total des aides attribuées). Mais il serait intéressant de s'interroger sur l'origine résidentielle de ceux qui ont eu accès à ces aides publiques, et dans quelle mesure a été capturée une demande résidentielle de proximité.

Le récit de Verónica, 52 ans, habitante du quartier Bajos de Mena – El Volcán (Puente Alto) – rend encore plus évidente l'immobilité résidentielle forcée et les effets des inondations. Verónica est née à Santiago, dans la commune de La Pintana à 7 kilomètres de son logement actuel. Elle réside avec son mari et ses deux filles, élèves dans le primaire au sein même de la commune de résidence. Actuellement, elle gère un commerce familial dans ce secteur. En 1996, elle est devenue propriétaire d'un appartement de Villa El Volcán 1. Un an plus tard, elle a souffert des conséquences de l'inondation et du relogement temporaire.

« Nous vivions dans un autre block, ensuite ils nous ont changé de logement, ils ont fait des travaux et nous sommes venus dans ce nouvel appartement. Le troisième étage a été démoli, tout notre block a été inondé. Nous avons connu la pluie. Cet appartement n'était pas comme ça. Quand nous avons été inondés, ils nous ont livré un appartement sans rien, sans enduit, sans cuisine, sans toilettes, rien. Nous avons tout aménagé ici, tout ça pour changer. Il a plu, ils nous ont couvert avec une bâche, tous les appartements du block étaient comme ça. Après tout ça, ils ont commencé à arranger les appartements de l'extérieur. Ils n'avaient pas de gouttière, nous nous mouillions, beaucoup de gens ont déménagé à San Bernardo, avec leurs propres moyens et avec des difficultés, mais nous, nous sommes restés parce que les autres maisons étaient très petites, ce n'était pas joli et nous n'avions pas peur de rester. Après ils ont commencé à faire des travaux, ils ont posé les gouttières, ils ont mis de la peinture, ils ont séché les appartements à l'intérieur avec des pompes et ensuite il a recommencé à pleuvoir et ça a recommencé à mouiller. »

Le récit de Verónica montre les difficultés d'accès à un autre logement après les inondations ; il permet aussi de souligner aussi qu'après la réduction du déficit de logements et la production massive de logements sociaux, l'accent a été mis ces trois dernières décennies sur la quantité, au détriment de la qualité. Même s'il est vrai que le MINVU propose une batterie d'aides au logement pour les ménages les plus pauvres, cela n'empêche pas que pour ces derniers l'accès résidentiel se limite toujours aux mêmes espaces ségrégués. Rodríguez et Sugranyes (2004) affirment quant à eux que nous sommes face à un problème majeur, celui de ménages qui, s'ils ont bien un toit, raison pour laquelle on appelle les « *con techos* », ne sont pas moins insatisfaits de la petite taille des logements dont ils ont bénéficiés.

Pour la majorité des ménages populaires, l'investissement dans le logement est prioritaire. Étant donné les efforts qu'implique son acquisition, beaucoup restent attachés malgré eux à ce premier logement en propriété et ne pensent pas le vendre, d'autant plus quand ils ont pu le rentabiliser davantage et que l'environnement s'est amélioré. Dans ces conditions il importe de connaître aussi quels sont le vécu, les pratiques et les représentations qu'ont ces ménages populaires de l'espace urbain à ses différentes échelles, du quartier à l'ensemble de l'aire métropolitaine.

Pratiques et représentations des ménages populaires des périphéries bogotaines contemporaines : vers une redéfinition des relations entre le local et le métropolitain ?

Si l'on rencontre encore des situations de forte précarité dans les périphéries de nombreuses métropoles, on y observe aussi les effets d'une certaine maturation (chapitre 7), avec une diversification du parc de logements et des améliorations en matière d'accessibilité, de services publics domiciliaires et sociaux et d'équipements commerciaux, ainsi que dans les processus de légalisation et de d'intégration des quartiers d'origine informels ; avec le processus de métropolisation, sont apparues de nouvelles centralités dont les relations avec le centre traditionnel seraient en train de s'équilibrer (chapitres 7 et 8). Dans le cas de Bogotá, une nouvelle offre de logement social a vu le jour à travers l'entreprise parapublique *Metrovivienda*, un nouveau service de transport avec le *Transmilenio* et ses bus « *alimentadores* », une certaine amélioration de la maille viaire, ainsi que des équipements éducatifs (écoles), culturels (bibliothèques) ou récréatifs (parcs) et l'installation de nouveaux lieux de consommation (centres commerciaux et supermarchés de chaînes internationales et nationales), etc. Dans le même temps, les caractéristiques socio-démographiques et économiques des ménages populaires de ces mêmes secteurs ont changé et, par conséquent, leurs pratiques et représentations du logement, du quartier et de la ville ont évolué. Les pratiques spatiales sont souvent déterminées par les représentations ; nous aborderons donc ces deux dimensions en nous centrant dans cette section sur le cas de Bogotá, à partir du matériau qualitatif recueilli (entretiens approfondis et cartes mentales réalisées au cours de certains d'entre eux¹⁵) au sein des trois zones déjà évoquées¹⁶.

Des pratiques spatiales quotidiennes en cours de réorganisation

Les pratiques spatiales sont généralement très marquées par les déplacements quotidiens : aller travailler et étudier, ainsi que consommer, aller voir la famille et les amis, pratiquer un sport, une religion, etc. (chapitre 8). Pendant longtemps, la proximité entre le lieu de résidence et le lieu de travail ou d'étude était peu revendiquée par les ménages populaires, pour deux raisons : il existait de fait une certaine proximité, comme le cas des quartiers construits à côtés des zones (agro)industrielles (c'est toujours le cas de Madrid, évoqué au chapitre 5, où se concentrent les entreprises de floriculture, ainsi que plusieurs usines importantes) ; ou cette proximité était impossible dans la mesure où l'emploi souvent informel (construction, service domestique, sécurité, commerce ambulancier, etc.) n'était pas fixe et de plus localisé dans le centre ou dans des zones résidentielles de classes moyennes et aisées où la présence de logements pour ménages à bas revenus était très peu fréquente¹⁷. La tendance au rapprochement entre lieu de travail ou d'étude et lieu de résidence (Dureau, Gouëset, 2011), ou au moins une réduction du temps de transport grâce à certaines améliorations du transport de masse, s'affirme cependant de plus en plus. En effet, ces personnes travaillent toujours plus souvent dans des activités situées dans la localité ou le quartier de résidence, parfois même dans leur propre logement lorsqu'elles ont une microentreprise au sein du logement, ce qui est possible dans des logements

¹⁵ Il s'agit de neuf cartes mentales : quatre de Bosa, deux de Soacha et trois de Madrid. Il était demandé à la personne enquêtée de dessiner « ce que Bogotá était pour elle ».

¹⁶ Même si une des autres zones d'enquête, Calle 80, est assez exemplaire du point de vue de la « maturation » de la périphérie métropolitaine (Dureau et al., 2013) et ses effets dans les pratiques et représentations spatiales de ses habitants, nous ne la prendrons pas en compte ici en raison de sa composition de la population plus diversifiée que les trois autres.

¹⁷ Sans sous-estimer qu'il existe à Bogotá, et encore plus à São Paulo, quelques *favelas* situées au pied ou à côté de quartiers avec des immeubles de logements ou des ensembles fermés occupés par les élites.

d'origine informelle mais pas dans les ensembles de logements sociaux. À Soacha, seulement une personne enquêtée (une étudiante) se déplace tous les jours à Bogotá avec près de quatre heures de transport ; les autres ne sortent pas de Soacha. Plusieurs disent avoir cherché comment réduire le temps passé dans les déplacements quotidiens, ainsi que le coût de transport, le logement étant souvent le point fixe, encore plus si elles sont propriétaires. D'autre part, la proximité au lieu d'étude est un sujet qui a pris de plus en plus d'importance autant dans le discours que dans les pratiques elles-mêmes (chapitres 7 et 8). Certains parents de Bosa et Soacha disent donner la priorité à l'éducation des enfants dans une stratégie de mobilité sociale et, de fait, nombre d'enfants suivent une scolarité primaire et secondaire dans un établissement souvent récemment construit et qui justement se trouve à proximité. L'effort du secteur public pour doter les périphéries d'équipements éducatifs (et récréatifs) pendant la dernière décennie, semble donc apprécié des habitants.

Par ailleurs, la proximité des familles est importante (chapitre 7) : dans les entretiens, il est presque toujours question des visites à la famille, souvent dans la même localité. Les déplacements pour d'autres motifs tendent également à se réduire. En ce qui concerne les achats, il existe maintenant une offre aussi bien « globale » (nouvelle) dans les centres commerciaux qui ne cessent de se multiplier en périphérie, que « locale » (traditionnelle). À Bosa, certains interviewés préfèrent le commerce de proximité parce qu'ils considèrent que l'offre y est importante et plus économique ; il en est de même à Soacha où les magasins populaires du quartier sont appréciés. Ni les habitants de Cazucá ni les locataires ne vont à Carrefour ; ceux qui y vont ont un pouvoir d'achat supérieur et ne le font que pour certains types d'achats. Quand ils fréquentent les centres commerciaux de Soacha et de Bogotá, c'est plus pour se promener, faire du « lèche-vitrine », que pour acheter. En ce qui concerne les loisirs, à Bosa, les jeunes sortent plus fréquemment et plus loin que leurs parents, surtout en fin de semaine. Ils pratiquent un sport, sortent et se promènent dans différents parcs et lieux publics des alentours. Les sorties culturelles sont très peu mentionnées, en dehors du cinéma, des événements du Parque Simón Bolívar (festivals, concerts, théâtres, etc.) situé dans le centre-ouest du District et des concerts de la Media Torta dans le centre historique : ils profitent donc de l'offre culturelle publique (gratuite), qui a largement progressé. Pour danser, ils fréquentent les discothèques de proximité, bien qu'ils les considèrent parfois peu sûres, ou celles, plus éloignées mais très célèbres, de l'avenida Primero de Mayo, dans le péricentre sud.

Dans ce contexte, le transport public qui lui aussi a connu de forts changements¹⁸ (chapitres 1 et 8), acquiert un rôle particulier : on tend à l'utiliser moins et ainsi relativiser son importance, mais quand il est utilisé, on espérerait qu'il soit plus pratique et plus rapide. À Bosa, plusieurs personnes interrogées apprécient le *Transmilenio* pour sa vitesse et parce que, sur certains trajets, grâce aux plateformes multimodales, ce transport public est moins coûteux que le transport traditionnel ; dans ce cas, le *Transmilenio* est utilisé pour de longs déplacements dans la ville. Mais d'autres personnes interrogées (spécialement celles qui l'utilisent quotidiennement et ont à le combiner avec un autre type de transport) soulignent les inconvénients du *Transmilenio* : le coût, la surcharge et l'insécurité. Enfin, plusieurs personnes restent habituées aux bus traditionnels, n'ayant pas pu s'adapter à ce nouveau système. À Soacha, beaucoup d'interviewés se plaignent de l'insuffisance de l'offre de transport public, encore plus déficiente dans les parties les plus retirées du municipe (León XIII et Altos de Cazucá) où l'offre est informelle et coûteuse. À Madrid, la situation est différente, les déplacements des habitants étant avant tout locaux, et s'effectuant à pied, à bicyclette, à moto ou en bus (des entreprises) ; mais ceux qui ont besoin d'aller à Bogotá considèrent que les interconnexions restent difficiles, en dépit d'une certaine amélioration.

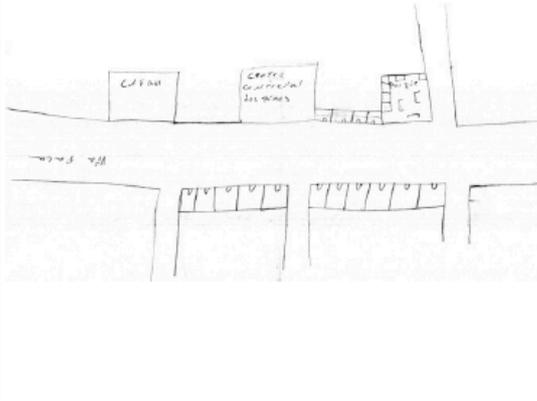
Les représentations de métropoles aux périphéries changeantes

Si les pratiques spatiales des habitants sont en relation directe avec leurs activités, elles interagissent également avec leurs représentations de la ville et de ses dynamiques socio-spatiales. Dans les cartes mentales de Bogotá, les objets et modes de représentation graphique sont variés (figure 10-2).

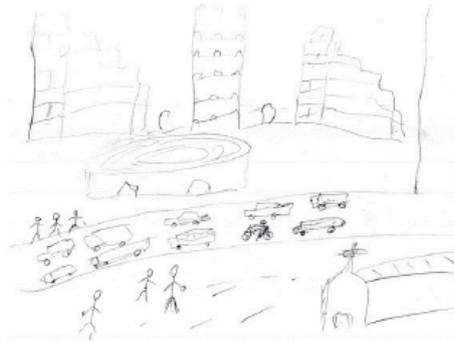
¹⁸ Le système *Transmilenio* a des terminus et des stations localisés dans les périphéries populaires du sud, atteignant Bosa (toujours pas Soacha en 2009). De plus, les lignes de minibus ont augmenté.

Figure 10-2 : Cartes mentales d'habitants des périphéries populaires de Bogotá (2009).

Gerardo (Madrid), 26 ans, technicien dans une entreprise de Madrid, migrant interne, qui vit depuis 2 ans à Madrid dans une maison, propriété formelle du couple.



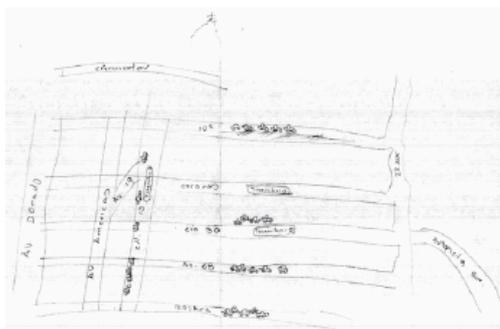
Elisabeth (Bosa), 54 ans, employée domestique dans le centre de Bogotá, née à Bogotá, mère de 6 enfants, qui habite avec la plus jeune dans un logement social dont elle est propriétaire depuis 8 ans.



Dora (Bosa), 22 ans, employée domestique, née à Soacha, séparée, un enfant, qui vit depuis 20 ans avec ses parents et d'autres membres de la famille, dans une maison auto-construite par ses parents.



Berta (Soacha), 50 ans, commerçante ambulante, née à Bogotá, qui a acheté un logement social en 1993, le perd en 2006 à cause de la crise de l'UPAC et déménage pour l'appartement de son frère dans un quartier d'origine informelle, qu'elle occupe en usufruit.



María Helena (Soacha), 50 ans, qui a un atelier de couture à la maison, migrante interne, et est propriétaire informelle de la maison où elle habite depuis 1992, auto-construite sur un lot clandestin.



Source : Entretiens approfondis, METAL, 2009.

Dans deux de ces cartes, seul est montré l'environnement quotidien immédiat à travers des plans : Gerardo, un habitant de Madrid, a dessiné quelques îlots voisins de sa maison, Bogotá serait pour lui une entité lointaine, absente, mais cela signifierait aussi que sa vision de la ville se limite au lieu où il se sent très enraciné. Elisabeth, qui réside à Bosa, a représenté le plan de l'ensemble de logement social où elle habite, avec sa géométrie standardisée mais elle a fait aussi une autre carte qui elle représente le centre de Bogotá où elle travaille depuis longtemps comme employée domestique, à l'aide d'un graphisme différent : c'est une sorte de paysage avec les montagnes et quelques bâtiments « significatifs » ; c'est un secteur très chargé symboliquement mais qui est aussi local. Elle n'a pas pu ou voulu représenter ces deux morceaux de ville dans une seule carte : ses deux mondes quotidiens sont comme déconnectés. D'un autre côté, un interviewé de Madrid ne représente que le centre de Bogotá... María Helena, qui habite à Soacha, représente son quartier et son municiple, c'est-à-dire un environnement déjà plus vaste, mais qui reste local et avec des références à des activités du secteur (de la boulangerie au *Transmilenio* – dont l'extension était annoncée depuis longtemps mais n'était toujours pas concrétisée au moment de l'entretien – en passant par le collège, l'église, etc.). À l'inverse, d'autres interviewés jouent avec deux échelles dans leur carte mentale : plus seulement celle du voisinage immédiat ou d'un autre secteur, mais aussi celle de la métropole. Une personne de Madrid a dessiné les usines et logements de son municiple et en toile de fond les montagnes de Bogotá. Et Dora, une personne de la petite communauté indienne de Bosa, différencie dans sa localité trois composantes : l'agriculture du passé au centre, l'habitat informel avec une maison de deux étages à gauche, l'habitat formel avec un immeuble à droite, et encore une fois les montagnes de Bogotá au fond. Finalement, deux autres cartes (l'une d'entre elles est de Berta de Soacha) représentent un autre aspect-clé pour ceux qui vivent en périphérie et travaillent dans le centre : le réseau routier de toute la moitié sud de Bogotá (du centre à la périphérie), parcouru quotidiennement. Dans ces cartes, c'est la connexion même qui symbolise la ville, plus que les lieux mis en relation.

Se profilent dans les entretiens des représentations urbaines relativement ambiguës : certains changements locaux sont appréciés (nouveaux équipements socio-culturels et récréatifs publics), mais un certain malaise se manifeste face à la permanence des conditions précaires de ces périphéries (insécurité, pauvreté, mauvaise qualité des services, accessibilité limitée, pollution environnementale, risques de désastres naturels). L'insécurité est un thème assez présent, avec une référence fréquente à une différenciation entre quartiers : les « mauvais » qui nuisent et infiltrent les « bons ». En dépit de ces préoccupations, certains interviewés expriment leur attachement à leur quartier, tout en regrettant la stigmatisation dont il souffre (par exemple, Altos de Cazucá à Soacha). Un autre thème évoqué avec un sentiment de solidarité ou, à l'inverse, de rejet, est l'arrivée ou la présence déjà ancienne de déplacés par la violence (d'ailleurs beaucoup d'entre eux sont à Soacha et à Madrid) ; parfois cette discrimination se superpose avec une autre, plus ancienne, sur l'origine régionale des habitants (en particulier, les Costeños). D'autre part, certains positionnent leur quartier, leur municiple, la périphérie, par rapport au District ou à la métropole dans son ensemble, affirmant leur différence par rapport à certaines zones de Bogotá, connues pour être « riches », et abordant le thème du maintien d'une forte ségrégation socio-spatiale à l'échelle métropolitaine. Encore une fois, à Madrid, municiple plus éloigné et plus indépendant de Bogotá, on détecte une certaine ambivalence dans l'évocation de Bogotá, qui fait peur et fascine en même temps. De manière surprenante, il n'a été question dans aucun des entretiens de la menace d'un déplacement forcé, ou d'une expulsion, que pourraient générer des projets d'infrastructures de grande taille localisés dans des zones agricoles mais peuplées, et liés au processus de métropolisation et de consolidation des périphéries. Ces questions sont très peu présentes à Bogotá, mais on sait que c'est moins le cas dans les villes brésiliennes. Enfin, il faut signaler que la perception des changements peut évoluer aussi rapidement que les effets de ces mêmes changements : par exemple, depuis plusieurs années, le *Transmilenio* est souvent saturé ou, dans le cas de la construction de certains macro-projets comme « *Ciudad Verde* » localisé aux limites de Bosa et de Soacha, ont surgi de sérieux problèmes d'accessibilité et d'insuffisance d'équipements d'éducation et de santé. En d'autres termes, le processus de consolidation continue activement mais avec des impacts variables dans les pratiques et les représentations.

Conclusion

Malgré des différences entre les trois métropoles d'étude, parfois très importantes comme entre Santiago d'un côté et Bogotá et São Paulo de l'autre, l'accès au logement des ménages populaires reste un problème qui leur est commun. La longue période de la seconde moitié du siècle passé, marquée par beaucoup de difficultés et de luttes, mais par certaines réussites aussi (spécialement grâce à la régularisation des quartiers d'origine informelle), semble déterminer toujours fortement les conditions et les aspirations au logement de ces ménages dont la désignation homogénéisante de « populaire » tend à masquer la variété des situations. Le droit au logement et à la ville est loin d'être une réalité pour un nombre important de ménages qui vivent dans une grande précarité et, de ce fait, ont une mobilité élevée, ou au contraire une immobilité résidentielle, toutes deux subies. Les politiques néolibérales, parfois présentées comme des succès, ne le sont pas vraiment si l'on considère la vie quotidienne des habitants qui en sont les bénéficiaires. Le logement social, qui prétend apporter un certain progrès, est incontestablement difficile d'accès en raison de la fréquente informalité de l'emploi dans les ménages populaires, et il présente de toute manière des inconvénients. Et si le logement informel offre certains avantages physiques et socio-économiques, encore plus lorsqu'il est consolidé, il a lui aussi ses défauts : superficie réduite, confort limité, difficulté de revente, ce qui contraint les ménages à une certaine immobilité. De plus, l'objectif d'acquérir un logement reste très présent et se concrétise (surtout à São Paulo), sans que la location n'arrive à s'affirmer comme une option tout aussi valide : la location est vécue comme une solution obligée et donc transitoire, et reste peu abordée par les politiques publiques. C'est-à-dire que, même si l'offre et les formes de statut d'occupation sont de plus en plus diverses et que le marché immobilier est dynamique localement, atteignant des prix parfois élevés, les ménages n'ont pas un grand éventail d'offres satisfaisantes en accord avec leurs besoins, leurs souhaits et leurs moyens. À travers les différentes biographies, spatiales mais aussi professionnelles et familiales, de ces ménages, se profilent les histoires complexes de la formation et de la consolidation de nombreux quartiers des périphéries métropolitaines populaires qui ont un certain poids dans les décisions actuelles. Cependant, face à la reconfiguration des dynamiques socio-spatiales dans le contexte de la métropolisation, certaines pratiques et représentations des habitants laissent entrevoir de nouvelles stratégies pour mieux tirer parti non seulement du logement mais aussi du voisinage et du quartier.