



**HAL**  
open science

## Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris

Lydie Launay

► **To cite this version:**

Lydie Launay. Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris. Métropolitiques, 2011. halshs-01894425

**HAL Id: halshs-01894425**

**<https://shs.hal.science/halshs-01894425>**

Submitted on 22 Oct 2018

**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.

## **Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris**

**Lydie Launay**

*Est-il toujours bénéfique d'accéder à un logement social dans un quartier riche ? Lydie Launay interroge ce présupposé de la politique de mixité que la mairie de Paris déploie dans les quartiers de l'ouest de la capitale. Elle montre que si l'installation représente pour certains nouveaux arrivants une promotion, d'autres se trouvent déstabilisés par ce dépaysement qui les marginalise.*

« Paris ne doit pas devenir la ville des plus aisés et des plus aidés »<sup>1</sup>. C'est à partir de ce mot d'ordre que, depuis 2001, la municipalité centrale a mené une stratégie de promotion de la mixité par l'habitat en finançant près de 4 000 logements sociaux dans les arrondissements du centre et de l'ouest parisiens (soit 10 % de la production totale entre 2001 et 2010) et en les attribuant à des ménages de classes populaires et moyennes. Les porteurs de cette politique, au cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, présupposent que ces ménages vont s'adapter et s'investir dans leur nouveau quartier d'une façon qui ne peut que leur être bénéfique. Qu'en est-il réellement ? Comment ces ménages habitent-ils ces quartiers marqués par l'hégémonie des classes supérieures (Pinçon et Pinçon-Charlot 1989) ? Sur la base d'une enquête sociologique menée auprès de locataires de deux immeubles de 10 et 110 logements sociaux du 8<sup>e</sup> arrondissement situés près des Champs-Élysées<sup>2</sup>, cette contribution analyse leurs modes d'installation symbolique et matérielle dans le quartier. À partir d'une démarche idéal-typique, elle distingue deux catégories de nouveaux habitants – les « embourgeoisés » et les « décalés » – associées à des modes d'habiter vers lesquels ces habitants tendent, et met ainsi en lumière les effets de valorisation ou de marginalisation produits par cette stratégie sur les populations ciblées par la politique de mixité de la mairie.

### **Instiller des HLM dans les beaux quartiers**

Les emprises foncières étant particulièrement rares et chères dans les beaux quartiers (arrondissements du centre et de l'ouest de Paris), la grande majorité des nouvelles HLM sont produites par l'acquisition-conventionnement, c'est-à-dire par l'achat d'immeubles vides ou en partie occupés et leur conventionnement en logements HLM après réhabilitation. À partir de montages financiers complexes, elle permet de combiner différentes catégories de financement du parc social avec des baux à loyer libre pour les logements déjà occupés par des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources applicables aux logements HLM. Dans les deux immeubles étudiés, le peuplement réalisé mélange ainsi des populations aux niveaux socio-économiques très variés, s'acquittant de loyers compris entre 250 et 2 500 euros (les loyers HLM et privés variant de un à cinq pour un cinq-pièces).

<sup>1</sup> Mairie de Paris, *Programme local de l'habitat*, 2003, p. 10.

<sup>2</sup> Cet article est issu d'un doctorat en sociologie qui porte sur les politiques de mixité par l'habitat menées dans les beaux quartiers et les quartiers populaires parisiens et londoniens, de leur genèse à leurs effets sociaux sur les populations ciblées (Launay 2011). Nous nous appuyons ici sur trente entretiens réalisés auprès de ménages, une dizaine d'entretiens auprès d'acteurs institutionnels et commerçants, ainsi que des observations d'espaces publics.

## Un peuplement soigneusement choisi

Les modalités d'installation dans un nouveau quartier varient selon les propriétés sociales, les trajectoires et les aspirations résidentielles des nouveaux arrivants d'une part, et d'autre part selon le quartier qui est loin d'être un espace socialement neutre (Authier 2006). Ainsi, l'ambiance bourgeoise du 8<sup>e</sup> arrondissement marque fortement les rapports au quartier de ceux qui y résident. En offrant des caractéristiques connotées très positivement par les uns et très négativement par les autres, elle est autoségrégative et organise une lecture polarisée de l'espace, entre attraction et répulsion, qui interagit avec les pratiques quotidiennes (Rémy et Voyé 1981).

Pour les nouveaux locataires élus par la mairie de Paris, s'adapter à cette ambiance n'est donc pas toujours aisé, d'autant plus que la moitié d'entre eux résidaient dans des quartiers parmi les plus pauvres de Paris et appartiennent aux classes populaires (personnes sans emploi ou ayant un travail précaire dans les secteurs des services à la personne et du bâtiment). Ainsi cette femme sans emploi, propriétaire dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, qui a été relogée dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat indigne. Ont aussi accédé à ces logements des personnes appartenant aux classes populaires des beaux quartiers, qui y travaillent en tant qu'employés de services à la personne ou de restauration. Ces locataires, aux parcours résidentiels sinueux et précaires, cohabitent avec d'autres arrivants des classes moyennes (des enseignants, des journalistes, des cadres moyens des secteurs public et privé) et quelques locataires des classes supérieures (des professions libérales et cadres supérieurs), ces derniers résidant déjà dans l'immeuble haussmannien de 110 logements avant son acquisition par le bailleur social. Varié sur le plan socio-économique, le peuplement des deux immeubles étudiés l'est aussi sur les plans culturel et racial<sup>3</sup>, les personnes appartenant aux minorités visibles<sup>4</sup> étant toutefois surreprésentées parmi les classes populaires.

Pour limiter les difficultés d'adaptation, les pouvoirs publics locaux et les bailleurs attribuent une partie des logements HLM aux demandeurs qui résident ou travaillent dans les arrondissements du centre et de l'ouest parisiens et seraient donc, selon le chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, « déjà habitués à ces arrondissements ». Cette pratique permettrait de limiter « en partie les risques d'inadaptation ». C'est aussi un moyen « d'éviter la construction de fantasmes sur le logement social qui accueillerait essentiellement des familles maliennes polygames. On veut montrer que le logement social est aussi pour les habitants de l'arrondissement et leurs enfants »<sup>5</sup>. Il s'agit donc, d'une part, d'assurer une certaine « adaptabilité locale » des nouveaux locataires et, d'autre part, de contrer l'opposition affichée du maire d'arrondissement, François Lebel, et celle plus feutrée des associations de résidents. De plus, faire cohabiter des demandeurs locaux avec d'autres originaires d'arrondissements plus populaires, et mêler ainsi des ménages aux propriétés socio-économiques, culturelles et raciales hétérogènes, est vu comme un gage de mélange harmonieux et bénéfique pour ces différentes catégories de populations. Les porteurs de cette politique partagent la valeur positive associée de manière générale à la mixité sociale. Devenue un référentiel de l'action publique en France dans un contexte de forte précarisation sociale, sa promotion repose sur une perception spatiale de l'intégration sociale qui attribue à la mise en cohabitation de populations hétérogènes, et aux échanges et dialogues censés en découler, une émulsion sociale, économique et culturelle profitables à tous.

---

<sup>3</sup> Notre usage du terme de race et du concept de racialisation renvoie à la définition proposée par Didier Fassin dans le chapitre « Ni race, ni racisme. Ce que racialiser veut dire » in Fassin, D. (dir.). 2010. *Les nouvelles frontières de la société française*, Paris : La Découverte, p. 147-174.

<sup>4</sup> On entend par minorités visibles des populations qui sont susceptibles de faire l'objet d'une racialisation à partir d'un registre biologique, phénotypique et/ou culturel et qui n'entrent pas dans la catégorie « blanc », généralement implicitement associée à la catégorie « français » dans les représentations collectives.

<sup>5</sup> Entretien réalisé en février 2006 avec le chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la mairie de Paris.

## La valorisation des locataires « embourgeoisés »

Qu'ils soient nouveaux résidents ou déjà habitants des beaux quartiers, de nombreux nouveaux locataires de ces HLM considèrent qu'accéder à ce logement social a amélioré leurs conditions de vie en leur permettant d'échapper aux quartiers populaires. Ces locataires « embourgeoisés », aux profils sociaux variés, opposent la tranquillité de leur nouveau quartier avec l'agitation des quartiers populaires et les nuisances qui leur sont associées, comme l'explique une ancienne habitante de la Goutte d'Or : « J'aime le coin parce que j'aime le calme, il n'y a pas de cris, pas de voitures qui klaxonnent, pas de policiers, c'est bien. Par rapport au 18<sup>e</sup>, ce n'est pas pareil » (madame Rive, sans emploi)<sup>6</sup>.

Cette tranquillité recouvre une dimension sociale marquée par l'hégémonie des classes supérieures et la faible présence de logements sociaux dans le quartier, deux qualités appréciées : « Avant d'accepter, j'avais bien regardé le quartier au niveau du voisinage [...]. Il y a des coins dans lesquels je ne veux pas aller, tout ce qui est vers Barbès, non. Et puis, dans le 8<sup>e</sup>, il n'y a pas trop de logements de l'OPAC » (madame Rama, auxiliaire puéricultrice).

Elle englobe également la question scolaire, ces locataires accédant à des écoles publiques jugées plus performantes en raison du milieu scolaire plus privilégié que celui des écoles fréquentées dans leur ancien quartier<sup>7</sup>.

Habiter un quartier bourgeois revêt surtout une symbolique positive qui agit comme un facteur de valorisation sociale. Connaissant les écarts entre leur position sociale et celle des classes supérieures, ces locataires ne pensent pas appartenir à la bourgeoisie : « c'est vrai que, des fois, on sent le décalage... » (madame Hassemi, cadre au Trésor public). Mais l'étiquette bourgeoise du quartier constitue une marque de valorisation qui se nourrit du regard positif de l'entourage familial et amical : « Quand je dis que j'habite ici, on me dit : "Ah, t'es riche !" [...] Je suis contente de dire que j'habite le 8<sup>e</sup>, à côté des Champs-Élysées » (madame Benassim, sans emploi).

Cette perception positive du quartier s'accompagne d'une logique d'ancrage par la pratique quotidienne qui est plus ou moins difficile à réaliser selon les catégories sociales et culturelles. Si tous les locataires « embourgeoisés » profitent des espaces publics pour se promener et retrouver d'autres habitants dont ils se sentent proches – comme les nourrices algériennes qui se rencontrent régulièrement au parc Monceau –, seuls ceux des classes moyennes fréquentent les équipements locaux comme les musées, dont l'offre est trop onéreuse et décalée par rapport aux pratiques culturelles des classes populaires. Plus handicapant pour ces locataires en quête d'ancrage, l'offre commerciale locale s'avère inadaptée à leurs habitudes de consommation, autant en termes de prix que de types de produits, ce qui les amène à retourner régulièrement dans les quartiers du nord et de l'est pour s'approvisionner.

Conscients d'être des intrus dans ces quartiers, les locataires « embourgeoisés » acceptent les contraintes et la violence symbolique d'un paysage urbain entièrement sculpté par les valeurs des classes supérieures. Non seulement ils s'accommodent de la quasi-absence de services et d'équipements adaptés à leur mode de vie, mais certains vont jusqu'à modifier certaines de leurs pratiques, notamment vestimentaires, pour les rendre plus conformes aux normes des classes supérieures et, ainsi, se fondre dans ce paysage. Une locataire dit accorder plus d'attention à son apparence depuis son arrivée dans le quartier : « Je ne voulais pas que les gens riches me critiquent : "Ah oui, elle est mal habillée !" Je voulais donner une image bien de moi » (madame Fati, agent de station RATP).

Ou encore cette habitante guinéenne qui ne porte plus de boubous pour être moins étiquetée « africaine » et davantage « européenne » : « Des fois, je préfère me mettre en européenne parce

<sup>6</sup> Les noms des locataires ont été changés.

<sup>7</sup> Dans cette école, l'arrivée simultanée de tous les enfants des 110 logements sociaux leur a probablement permis d'éviter de s'y sentir trop isolés.

que je me dis, si on veut être bien ici, il faut aussi se mettre comme ça. Pas en boubou. C'est mieux » (madame Rive).

S'installer dans ce quartier implique un travail d'acculturation, une normalisation plus ou moins facile à opérer pour ces populations. Toutefois, la valorisation qu'ils tirent de cette situation d'une part, et le soulagement de ne pas avoir été placés dans les quartiers populaires d'autre part, compensent le sentiment d'être socialement dominés dans l'espace local.

### **La marginalisation des locataires « décalés »**

L'ambiance bourgeoise exerce, à l'inverse, un effet répulsif chez les locataires que l'on peut regrouper dans la catégorie des « décalés ». Originaires de quartiers plus populaires qu'ils appréciaient, ils souffrent d'un décalage entre leur situation actuelle et leur aspiration résidentielle et partagent le sentiment de « ne pas être à leur place ». Ils se sentent marginalisés dans ce quartier : « Ici c'est un peu trop chic. Regardez où ils nous mettent, on est près des Champs-Élysées. Regardez les gens, les magasins. Tous les gens bourgeois, ils ne viendraient pas dans nos quartiers » (monsieur Mbaye, sans emploi).

Le décalage est d'autant plus marqué pour les arrivants des minorités visibles, qu'ils appartiennent aux classes populaires ou moyennes ; ils déplorent le caractère exclusivement « blanc » des autres habitants du quartier. Ces arrivants, qui sont les seuls à mobiliser la dimension raciale pour qualifier l'ambiance urbaine, expriment un sentiment de stigmatisation qui vient redoubler celui d'être dominés socialement. Pour certains d'entre eux, l'appréhension du racisme précède l'installation dans le 8<sup>e</sup>, révélant ainsi une intériorisation de l'expérience d'une infériorité fondée sur une conception racialisée du monde social :

« On était un peu angoissés parce qu'on savait bien que ce n'était pas un quartier pour nous. Disons que, pour des personnes issues de l'immigration, on était un peu angoissés de savoir si nos voisins allaient nous accepter, si les gens allaient accepter qu'il y ait des Blacks dans l'immeuble. » (monsieur Sonota, cadre commercial guadeloupéen).

Ces arrivants interprètent des événements du quotidien comme la manifestation d'un racisme plus ou moins feutré de la part de ceux qu'ils nomment les « gens du quartier » ou les « bourgeois ». Par exemple, madame Benassim estime être confrontée à l'hostilité des passants du quartier à cause de son foulard islamique : « Dans le quartier, je sens que les gens, ils regardent mon voile. C'est pas comme à Barbès. Ils regardent dans les bus ou dans la rue ».

Dans tous les cas, ce sentiment de « ne pas être à sa place », fondé sur des histoires vécues ou en partie fantasmées, a des conséquences bien réelles sur la manière dont les locataires « décalés » vivent le quartier. En effet, ces habitants le pratiquent peu, lui préférant des quartiers limitrophes plus hétérogènes et surtout leur ancien quartier, où ils effectuent l'ensemble des achats de la vie courante, mènent des activités de loisirs et maintiennent des réseaux familiaux et amicaux. Si l'inadéquation de l'offre commerciale locale les pousse à conserver des pratiques acquises dans l'ancien quartier, ce retour procède avant tout de la volonté de fuir l'ambiance bourgeoise pour se réfugier dans un environnement urbain familier :

« Ils nous mettent dans les quartiers chics, sauf qu'il n'y a rien de commerçant, rien d'attrayant pour nous. Je m'ennuie ici, je n'ai rien à y faire. Je préfère retourner dans le 20<sup>e</sup> » (monsieur Étienne, sans emploi).

« J'ai toutes mes habitudes là-bas. Et puis, affectivement, je préfère le côté Clichy-Batignolles à celui-ci pour le côté populaire. » (madame Adler, assistante de direction).

De manière plus générale, ce rejet des beaux quartiers amène les arrivants « décalés » à formuler un projet de départ plus ou moins réalisable selon les situations. Quelques familles migrantes pauvres pour lesquelles l'installation dans le 8<sup>e</sup> a été vécue comme un véritable déracinement ont bénéficié d'un relogement rapide. Mais ces cas restent exceptionnels. La plupart d'entre eux savent

leur projet de départ fortement contraint par un marché du logement sous tension et des procédures de mutation longues et restrictives. Les locataires les plus aisés songent à retourner dans le secteur privé, au prix de fortes concessions en termes de confort, alors que les autres, bloqués dans cette situation, prennent leur mal en patience. Le seul élément positif du quartier souligné par les locataires « décalés » est l'intégration de leurs enfants dans les écoles publiques, jugées là aussi plus performantes que celles des quartiers populaires.

### **Pour une véritable prise en compte du choix du quartier**

Au regard des effets contrastés observés dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, comme dans d'autres quartiers de l'ouest parisien (Bacqué *et al.* 2011), les trajectoires et aspirations résidentielles constituent des éléments structurants, aux côtés des propriétés sociales des individus et du quartier, pour comprendre les modalités d'appropriation de l'espace. Si le postulat d'une meilleure adaptabilité des locataires HLM originaires des quartiers bourgeois se confirme, il apparaît que ceux qui souhaitaient quitter leur ancien quartier pour vivre dans des espaces plus aisés et homogènes – sans avoir, pour autant, espéré accéder aux beaux quartiers – s'adaptent progressivement à cette nouvelle ambiance urbaine. À l'inverse, ceux qui étaient ancrés dans des quartiers mélangés et n'aspiraient pas à les quitter s'adaptent difficilement à cette nouvelle situation résidentielle.

L'autre intérêt de l'expérimentation parisienne est de mettre à jour les limites heuristiques des descripteurs sociaux habituels pour comprendre les rapports au quartier des populations. Autrement dit, les deux types de locataires distingués ici ne correspondent pas à des groupes sociaux nettement différenciés ; c'est la représentation de la situation actuelle au regard du parcours et des aspirations résidentielles qui constitue le principal facteur de différenciation. Ce résultat ouvre de nouvelles perspectives de recherche sur la compréhension des préférences des habitants en termes de localisation résidentielle et de types de cohabitation.

La mise en application de l'idéal de mixité sociale soulève alors la question du choix : le choix de s'installer dans les beaux quartiers, mais aussi celui de les quitter dès lors qu'il devient difficile d'y résider. Minorer ces problèmes, comme c'est le cas aujourd'hui, va à l'encontre des attendus sociaux de la stratégie de promotion de la mixité. Comme l'ont déjà montré Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970) il y a quarante ans, contraindre les ménages à subir une situation résidentielle non désirée et à cohabiter avec d'autres groupes sociaux dont la proximité est dépréciée peut attiser, voire générer, des conflits dans l'espace local.

### **Bibliographie**

- Authier, J.-Y. 2006. « La question des “effets de quartier” en France. Variations contextuelles et processus de socialisation », in Authier, Bacqué, Guérin-Pace (dir.), *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris : La Découverte, p. 194-205.
- Bacqué, M.-H., Fijalkow, Y., Launay, L. et Vermeersch, S. 2011. « Social mix policies in Paris: discourses, policies and social effects », *International Journal of Urban Regional Research*, vol. 35, n° 1, p. 256-273.
- Chamboredon, J.-C. et Lemaire, M. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, n° 1, p. 3-33.
- Launay, L. 2011. *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels. Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*, thèse de sociologie, université Paris-Ouest Nanterre La Défense.
- Pinçon, M. et Pinçon-Charlot, M. 1989. *Dans les beaux quartiers*, Paris : Seuil.
- Rémy, J. et Voyé, L. 1981. *Ville, ordre et violence : formes spatiales et transaction sociale*, Paris : Presses universitaires de France.

**Lydie Launay** est post-doctorante CNRS en sociologie affiliée à Mosaïques (UMR CNRS–LAVUE) et chargée d’enseignements à l’université Paris-Ouest Nanterre La Défense. En 2011, elle a soutenu une thèse en sociologie intitulée *Les politiques de mixité par l’habitat à l’épreuve des rapports résidentiels. Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*. Elle poursuit ses travaux sur les diversités et les modes d’habiter et de cohabiter à Paris et à Londres dans le cadre des programmes « Middle Classes in the City » (ANR MICCY) et « Paris 2030 : reviendront-ils ? Enquête sur le retour au centre des classes moyennes ».

Elle a notamment publié « De Paris à Londres, le défi de la mixité sociale par “les acteurs clés” » (*Espaces et Sociétés*, 2010, n° 140-141, p. 111-126) et avec Marie-Hélène Bacqué, Yankel Fijalkow et Stéphanie Vermeersch « Social mix policies in Paris: discourses, policies and social effects » (2011, *International Journal of Urban Regional Research*, vol. 35, n° 1, p. 256-273).

**Pour citer cet article :**

Lydie Launay, « Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris », *Métropolitiques*, 19 novembre 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Des-HLM-dans-les-beaux-quartiers.html>.