HAL
open science

“ Pour un Paris plus mixte? Enquête sur les logements sociaux réalisés dans un quartier huppé du 8 e arrondissement ”

Lydie Launay

To cite this version:

Lydie Launay. “ Pour un Paris plus mixte? Enquête sur les logements sociaux réalisés dans un quartier huppé du 8 e arrondissement ”. La Relève 5 “ La ville. Un lieu et des milieux ”, 2008, montréal, Canada. halshs-01908146

HAL Id: halshs-01908146

https://shs.hal.science/halshs-01908146

Submitted on 29 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.

« Pour un Paris plus mixte? Enquête sur les logements sociaux réalisés dans un quartier huppé du 8e arrondissement »

Lydie Launay
Doctorante en Sociologie
launay.lydie[alt]yahoo.fr

Communication présentée lors du Colloque La Relève 5
« La ville. Un lieu et des milieux »

Organisé par le Réseau Ville Région Monde
Les 28-29 Avril 2008 à Montréal

Obtention du Premier Prix de la meilleure présentation

Loin d'être une notion nouvelle, la mixité sociale connaît depuis plus d'une dizaine d'années un regain d'intérêt à des échelles variables dans les sociétés post-industrielles comme la France, le Royaume-Uni et le Canada. Cette notion constituait déjà un des fondements des utopies urbaines du XIXe siècle dont certaines réalisations comme le Familistère de Godin en sont directement inspirées. De la même manière, elle occupe une place prépondérante tout au long du XXe siècle dans les modèles urbains comme celui des cités-jardins d'Howard qui préconise la construction d'unités de voisinage « équilibrées » (Sakissian, 1976) ou encore celui des grands ensembles des années cinquante - soixante-dix, nouveau mode d'habitat qui devait constituer un moyen de brasser harmonieusement les différentes classes sociales et de faire émerger de nouvelles formes de sociabilités urbaines. Tous ces modèles urbains reposent sur une perception spatiale de l'intégration sociale, c'est par la création d'espaces urbains socialement diversifiés qu'émergerait une ville idéale, équilibrée et intégratrice dans laquelle serait exclue toute forme de concentration de la pauvreté, perçue comme dangereuse pour la société. Cette thématique de la mixité sociale a été également discutée par les chercheurs en sciences sociales. Les sociologues de l'École de Chicago ont appréhendé dans leurs études la question de la répartition et de la mobilité des groupes sociaux sur l'espace urbain et de leurs interactions (Burgess et Park, 1925; Mac Kenzie, 1979). Plus tard, d'autres chercheurs ont tenté d'évaluer les effets des politiques urbaines en faveur de la mixité sociale. Le chercheur américain Gans (1961) propose de réfléchir sur l'échelle la plus pertinente pour instaurer la diversité sociale, en France, des chercheurs comme Chamboredon et Lemaire (1970) et Pinçon (1982) remettent en cause le principe de proximité spatiale comme vecteur de proximité sociale. Leurs travaux considérés comme pièces fondatrices de la sociologie urbaine alimentent encore les recherches actuelles même si de nouveaux débats scientifiques se

sont ouverts. La thématique de la gentrification des quartiers anciens, développée par l'analyse de Ruth Glass sur les transformations urbaines de Londres en 1964, interroge dans des termes nouveaux la notion de mixité sociale. Depuis les années quatre-vingt, une multitude de travaux scientifiques s'attache à identifier ce processus urbain en œuvre dans les métropoles occidentales comme à Londres (Hamnett, 1984; Smith, 1986), à San Francisco (Castells, 1983), à New York (Lees, 2003), à Montréal (Rose, 1984) et à Paris (Simon, 1997; Bidou-Zachariasen, 2003; Bacqué et Fijalkow, 2006), et pose la question de l'articulation entre les politiques urbaines de revitalisation ou de régénération et le processus de gentrification, notamment au Royaume-Uni (Atkinson, 2002; Colomb, 2006). D'autres aspects de la mixité sont également abordés dans les recherches scientifiques comme la notion de mixité scolaire (Butler et Robson, 2003; Raveaud et van Zanten, 2007), qui joue un rôle considérable dans les stratégies des classes moyennes et supérieures, notamment celles habitant dans un quartier en cours de gentrification ou la notion de mixité ethnique (Burgess, Johnston, Wilson, 2004).

La thématique de la mixité sociale est investie dans les politiques urbaines qui proposent de lutter contre les formes de ségrégation sociale dans les grandes agglomérations, considérées comme des espaces fragmentés, productrices d'exclusion sociale, où les populations les plus aisées s'approprieraient les espaces privilégiés comme le centre-ville et les banlieues aisées, et où les populations les pauvres seraient reléguées dans les quartiers déshérités. Ces évolutions de l'espace urbain ont été illustrées par les figures de la « dualisation » (Sassen, 1991) et de la « sécession urbaine » (Donzelot, 2004), modèles théoriques controversés qui ont été relativisés par d'autres travaux scientifiques comme ceux d'Edmond Préteceille (2006) sur la région francilienne. Les réponses politiques à cette différenciation sociale de l'espace urbain proposent de manière générale deux types d'intervention. La première consiste à mener une politique de régénération ou de renouvellement urbain dans des quartiers déshérités en intervenant principalement sur les espaces publics et l'habitat, la deuxième vise à réaliser du logement « abordable » dans les quartiers aisés pour les acteurs clés de la ville ou *key workers* et les ménages défavorisés. Ce travail de thèse analyse dans une perspective comparative entre Paris et Londres les fondements, les modes d'application et les effets sur les modes d'appropriation et de cohabitation de ce type de politiques locales. A Paris, la municipalité met en place depuis 2001 une politique de l'habitat qui a pour objectif de « rééquilibrer » la composition sociologique de la ville en intervenant à la fois sur les politiques d'attribution du logement social, et sur sa localisation dans l'espace parisien. Dans les quartiers riches de la capitale française, la municipalité en collaboration avec les bailleurs sociaux réalise des logements sociaux en achetant des immeubles existants, dont certains comprennent

encore quelques locataires, et attribue ces logements à des ménages de couches populaires ou à des acteurs clés comme les instituteurs, les infirmières ou encore les éboueurs. De cette façon, la municipalité entend rééquilibrer l'offre de logements sociaux dans la capitale et favoriser une plus grande diversité sociale dans les quartiers les plus ségrégés de Paris, c'est-à-dire, les quartiers bourgeois du centre et de l'ouest de la ville. Cette politique pose plusieurs interrogations. Quels types d'individus, de groupes sociaux cohabitent dans ces espaces résidentiels? Quelles formes de cohabitation émergent dans ce contexte spécifique - coopération, évitement, conflit? Quels enjeux soulèvent cette cohabitation « forcée » d'individus aux parcours différenciés – l'enjeu scolaire, l'image de soi, l'effet de lieu?

Il s'agit ici de présenter quelques éléments d'analyse d'un travail empirique conduit dans les logements sociaux situés dans un des « beaux quartiers » de Paris, le 8e arrondissement. Avec la collaboration du bailleur social, l'OPAC de Paris, la politique de la municipalité parisienne a permis de réaliser à ce jour une centaine de logements sociaux dans deux immeubles de l'arrondissement. Dans l'un de ces deux immeubles, composé de cent-dix logements, cohabitent plusieurs types de locataires. Une dizaine d'appartements est encore occupée par des « anciens » locataires, c'est-à-dire des locataires déjà en place lorsque l'immeuble appartenait à des propriétaires privés. Malgré l'achat de l'immeuble par le bailleur social, il n'y a pas d' « effet d'aubaine » possible pour ces locataires, leurs loyers ne sont pas revus à la baisse ce qui signifie souvent que, compte-tenu de la valeur immobilière de l'arrondissement et de la taille de ces logements, ceux-ci sont principalement occupés par les catégories professionnelles supérieures. Quelques appartements sont réservés à des employés, dans le cas de cet immeuble, principalement des cadres du public qui, par le système du 1% patronal sont logés par leur employeur. Les autres logements ont été attribués à des candidats au logement social qui ont des trajectoires sociales et résidentielles extrêmement variées. Parmi eux, certains locataires connaissent des situations personnelles et professionnelles difficiles, sans emplois stables et bien rémunérés, ils ont connu les hôtels meublés de la ville ou bien le logement temporaire chez des proches, dans des conditions souvent très précaires. L'étude du peuplement de cet immeuble montre qu'une certaine diversité sociale existe. En effet, y cohabitent des ménages de toutes classes sociales avec une prédominance des classes populaires, de toutes tailles, de tous âges et d'origines ethniques diverses. Mais cette étude du peuplement est une photographie prise à une période donnée et, lorsque nous analysons les évolutions en cours, il est fort probable qu'au fil des années, le peuplement deviendra de plus en plus populaire, et cela en grande partie du fait que les « anciens » locataires quittent progressivement l'immeuble et sont remplacés par des familles candidates au logement social.

L'étude des modes de cohabitation révèle des formes de cohabitation très diverses qui s'articulent essentiellement autour de l'appartenance sociale. Les logiques de ségrégation et d'agrégation se sont instaurées au sein de l'immeuble. L'étude des rapports de voisinage montre que des liens sociaux plus poussés que des rapports de simple courtoisie se sont crées entre des locataires de même appartenance sociale et c'est à l'intérieur de ce cercle que l'entraide de voisinage s'exerce pleinement. Des groupes de locataires ont mis en place des systèmes de garde partagée d'enfants ou bien d'accompagnement des enfants à l'école du quartier. Ils s'invitent régulièrement les uns chez les autres, le logement agissant ainsi comme un « filtre social » où l'on n'invite que son semblable social. Mais cet entre-soi n'est pas seulement guidé par la position des individus sur l'échelle sociale, l'origine ethnique apparaît, elle aussi, constituer un élément essentiel dans le processus d'agrégation. Nous constatons ainsi l'existence de plusieurs groupes de voisinage composés autour du pays d'origine, comme par exemple, un groupe de locataires de l'immeuble qui se fréquentent en raison de leurs origines algériennes.

La mixité sociale imposée par cette politique a fait émerger d'autres formes de cohabitation, allant de l'évitement au conflit. En effet, quelques mois après l'installation des locataires du parc social, des tensions ont émergées au sein de l'immeuble. Les locataires issus des classes populaires, et tout particulièrement, les locataires issus de l'immigration ont été la cible de reproches de la part des ménages des classes moyennes. Les sujets de discorde portaient sur l'entretien des parties communes, le bruit généré dans les appartements et dans la cour et l'éducation des enfants. La réprobation de ces ménages s'est matérialisée par la création d'une association de locataires qui, dans le principe, est ouverte à tous les locataires mais est, en réalité, est composée majoritairement des classes moyennes. Cette association a élaboré un règlement interne relativement coercitif qui ciblait particulièrement le mode de vie des classes populaires. Des membres de l'association étaient chargés de le faire respecter et de rappeler à l'ordre ceux qui ne le respectaient pas. Ce contrôle social a crée au fil des mois un climat de méfiance et de tension qui était d'autant plus pesant pour les locataires maghrébins et africains que des actes racistes (menaces et graffitis injurieux sur les boîtes aux lettres) ont été commis. L'atmosphère s'est ensuite apaisée grâce à des recours successifs à la police. En marge de ces événements, les « anciens » locataires adoptent une position de repli et d'évitement. Certains choisissent de déménager, d'autres de rester tout en se tenant à l'écart de la vie de l'immeuble.

Cette politique soulève également d'autres enjeux comme celui de l'école. L'arrivée des enfants des familles du parc social dans les écoles du quartier a entraîné le changement d'école pour d'autres enfants qui sont partis dans des écoles privées, plus éloignées du domicile mais dont l'inscription est plus sélective. Cette pratique révèle un véritable refus par certains parents de la

mixité sociale dans le milieu scolaire qu'ils justifient par la peur des « mauvaises fréquentations » alors même que les parents locataires du parc social considèrent l'inscription de leurs enfants dans une école du 8e comme un élément positif pour leur avenir scolaire et professionnel. Habiter dans ce type de quartier est selon eux une chance qui permettra à leurs enfants de s'élever dans l'échelle sociale.

La municipalité parisienne a dans un sens atteint son objectif, elle a financé près de trente mille logements sociaux entre 2001 et 2008, plus de mille cinq cents dans les 5e, 6e, 7e, 8e, et 16e arrondissement dont les deux tiers sont des logements destinés aux classes populaires et moyennes inférieures. Cependant, cette diversité sociale fabriquée ne se fait pas sans heurts. Elle passe souvent par des stratégies d'évitement ou de contrôle social et se résulte par une reproduction du processus de ségrégation sociale à travers la recherche de l'entre-soi. Cette politique pose également la question des modes d'appropriation au quartier car, comme le soulignent Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot (1989), ces « beaux quartiers » se caractérisent par la concentration des classes dominantes qui procurent à ces espaces une atmosphère particulière, et de ce fait, une concentration de commerces de luxe. Nous pouvons alors nous interroger sur les manières dont les locataires du parc social peuvent s'approprier symboliquement et matériellement, par notamment la fréquentation des commerces et des équipements publics et privés, ces quartiers façonnés par cette forte présence des classes supérieures.

Bibliographie :

-Atkinson, R. (2002), « *Does gentrification help or harm urban neighbourhood ? An assessment of the evidence-base on the context of the New Urban Agenda* », ESRC, CNR Paper 5

-Bacqué, M-H. et Fijalkow, Y. (2006), « En attendant la gentrification : Discours et politiques à la goutte d'or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines* 2006- 3 (n° 63)

-Bidou-Zachariasen C. (dir) (2003), *Retours en ville*, Descartes et Cie.

-Burgess, S., Johnston, W., Wilson, D. (2004), "School segregation in multiethnic England", *Ethnicities* 4(2), Sage, pp.237-265.

-Burgess, E.W., Park, R.E. (1925), *The city,* the University of Chicago Press.

-Butler T. Robson, G. (2003), « Plotting the middle classes: gentrification and circuits of Education in London », *Housing Studies*, Vol.18, N°1, pp. 5-28.

-Castells, M. (1983), « Cultural identity, sexual liberation and urban structure: the gay community in San Francisco » dans M. Castells, *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*, pp. 138-170.

-Chamboredon J-C. Lemaire M. (1970), « Proximité spatiale et distance sociale », *Revue Française de Sociologie*, janvier mars 1970, XI-1.

-Colomb C. (2006), « Le *new labour* et le discours de la « Renaissance urbaine » au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? » *Sociétés contemporaines* 2006- 3 (n° 63)

-Donzelot, J. (2004), « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit.*

-Hamnett C. (1984), « Gentrification and residential location theory: a review and assesment » pp. 283-319 in Herbert D.T. & Johnston R.J. (eds), *Geography and the urban environment. Progress in research and applications*, vol.6, London, John Wiley.

-Loretta L. (2003),« Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City », *Urban Studies*, Volume 40, Number 12, pp. 2487-2509

-Mac Kenzie (1979), « Le voisinage. Une étude de la vie locale à Colombus, Ohio » dans *L'École de Chicago, Naissance de l'écologie urbaine*, Aubier, pp. 209-250

-Préteceille E. (2006), La ségrégation sociale a-t-elle augmenté? La métropole parisienne entre polarisation et mixité*, Sociétés Contemporaines* (2006) n° 62, pp. 69-93

-Pinçon, M. (1982), *Cohabiter : groupes sociaux et modes de vie dans une cité H.L.M.*, Direction de la construction et le C.S.T.B, Direction de la construction, Plan construction, Paris.

-Pinçon, M. et Pinçot-Charlot, M. (1989), *Dans les beaux quartiers*, Editions du Seuil, Paris.

-Raveaud M. et van Zanten, A. (2007), « choosing the local school : middle class parents' values and social and ethnic mix in London and Paris », *Journal of Education Policy*, Vol.22, N°1, pp. 107-124

-Rose D. (1984), « Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory », *Society and Space*, vol.2, pp. 47-74.

-Sarkissia W. (1976), "The idea of social mix in town planning: a historical review"*, Urban Studies* 13 (3), pp. 231-246.

-Sassen, S. (1991), *The Global City: New York London Tokyo,* Princeton: Princeton University Press.

-Simon P. (1997), « Les usages sociaux de la rue dans un quartier cosmopolite », *Espaces et Sociétés* (90/91), pp. 43-68.

-Smith N. (1986), « Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space », pp. 15-35 dans Smith N. & Williams P.(eds), *Gentrification of the city*, London, Allen and Unwin

-Gans H.J., « The balanced community : homogeneity or heterogeneity in residential areas? », *Journal of the American Institute of Planners* 27 (3), p176-184, 1961.