

Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM

Rénovation urbaine et fragmentation des classes populaires

au cours des dernières décennies, sous l'effet des transformations du monde du travail, de la massification scolaire et de l'élévation générale du niveau de vie, les classes populaires ont connu de profondes mutations. Le groupe qu'elles forment est aujourd'hui socialement moins isolé et politiquement moins mobilisé qu'auparavant, et est traversé par de nombreuses divisions¹. Cet éclatement se manifeste en particulier par un clivage résidentiel, qui oppose les fractions stables, installées dans les quartiers pavillonnaires et majoritairement propriétaires de leur logement, aux fractions paupérisées des cités HLM. Conséquence des écarts de position sociale et de capitaux au sein des milieux populaires, ce clivage se traduit par des formes de politisation et des styles de vie différenciés².

Les logiques de peuplement et la morphologie physique des quartiers d'habitat

PIERRE GILBERT

Équipe Modes, espaces et processus de socialisation, centre Max-Weber, UMR 5283

jouent en effet un rôle central dans la stratification sociale, car la distribution de la population dans l'espace « contribue à produire des divisions sociales et autorise l'affirmation de sous-groupes aux styles de vie originaux »³. Et dans la production des contextes résidentiels qui structurent ainsi la construction des groupes sociaux, l'État occupe une place centrale. La politique de rénovation urbaine d'après-guerre avait ainsi précipité la disparition des quartiers ouvriers « traditionnels », et le clivage résidentiel contemporain au sein des classes populaires résulte en grande partie des politiques urbaines de construction de grands ensembles dans les années 1950-1960 et de promotion de l'accès à la propriété, depuis les années 1960⁴. Depuis 2003, avec le programme national de rénovation urbaine (PNRU), les politiques publiques dans les « zones urbaines sensibles » concentrent leurs efforts sur les « démolitions-reconstructions », en remplaçant les tours HLM

1. Olivier Schwartz, *La notion de « classes populaires »*, habilitation à diriger des recherches, Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, 1998 ; Gérard Mauger, « Les transformations des classes populaires en France depuis trente ans », in Cours-Salies, Lojkine et Vakaloulis (dir.), *Nouvelles luttes de classe*, Paris, PUF, 2006.

2. Ce point, ainsi que l'analyse présentée ci-dessous, sont développés plus longuement dans : Pierre Gilbert, 2013, « Devenir propriétaire en cité HLM. Petites promotions résidentielles et évolution des styles de vie dans un quartier populaire en rénovation », *Politix*, n° 101.

3. Jean-Claude Chamboredon, *op. cit.*, p. 454.

4. Henri Coing, *Rénovation urbaine et changement social. L'ilot n° 4, Paris 13^e*, Paris, les Éditions ouvrières, 1966 ; Jean-Claude Chamboredon, « La construction sociale des populations », in Duby (G.), dir., *Histoire de la France urbaine*, Paris, Seuil, 1985.

par de petits immeubles, avec des statuts d'occupation variés (location HLM, location libre ou accession à la propriété), dans le but de modifier le peuplement et la dynamique sociale de ces quartiers. Si la « diversification » de l'offre de logements sera finalement en-deçà des objectifs annoncés⁵, la transformation qu'elle provoque n'en est pas moins importante. Ces nouvelles constructions, ainsi que la réorganisation de l'espace local autour de nouvelles normes urbanistiques, doivent en effet participer à la « banalisation » de ces quartiers. Et la nouvelle offre de logements est censée concourir à la « mixité sociale », en faisant (re)venir sur place des ménages de classes moyennes ou des fractions stables des classes populaires, dont la présence est supposée bénéfique pour « l'intégration » des habitants de cités.

En cherchant à changer l'image des cités et en modifiant l'offre de logement de ces quartiers, la rénovation urbaine est susceptible d'ébranler les soubassements résidentiels du clivage entre cités et pavillons qui structure les classes populaires⁶. On peut donc s'interroger sur les effets de cette politique : en modifiant les trajectoires résidentielles, le peuplement, la morphologie physique et l'image de ces quartiers, elle est susceptible de transformer le rôle que jouent les cités HLM dans la construction des groupes sociaux situés en bas de la hiérarchie sociale. Au cours d'une enquête menée dans un

quartier en rénovation urbaine entre 2007 et 2012 (dans le grand ensemble des Minguettes, à Vénissieux), j'ai pu observer les effets de l'introduction d'une nouvelle offre de logement sur le peuplement, les trajectoires et les styles de vie des habitants. Cette opération de rénovation urbaine comporte notamment un programme neuf d'accession sociale à la propriété : l'analyse des profils, des trajectoires et des styles de vie de ses occupants permet de questionner la manière dont le PNRU retravaille les clivages internes aux classes populaires, en même temps qu'il se heurte à certains de ceux-ci.

De petites promotions résidentielles, pour des classes populaires « respectables »

Malgré des prix très attractifs, les logements neufs mis en vente aux Minguettes ne parviennent pas, comme dans d'autres quartiers rénovés, à attirer la population cible des classes moyennes. La prégnance du stigmate continue de faire des cités un repoussoir dans les choix résidentiels de la majeure partie de la population et les ménages qui accèdent à la propriété aux Minguettes le font avant tout par nécessité économique. Très souvent immigrés ou d'ascendance immigrée, ils possèdent également une certaine familiarité avec les cités HLM, qui fait partie de leur horizon résidentiel : eux ou leurs proches résident ou ont résidé dans une cité, la majorité d'entre eux étant originaire des Minguettes ou des environs. Cette connaissance directe leur permet de relativiser les stéréotypes sur le quartier.

Dans un contexte marqué par des contraintes accrues sur la mobilité résidentielle des classes populaires, la rénovation urbaine offre ainsi aux fractions stables des classes populaires des possi-

5. Alors que le PNRU 1 touche à sa fin, seules 140 000 démolitions-reconstructions de HLM sont programmées, au lieu des 250 000 annoncées. Les démolitions-reconstructions ne concernent ainsi qu'une minorité des logements des sites concernés et l'évolution de la part des logements privés sur place reste modeste (voir l'article de Christine Lelévrier dans ce numéro : « Les effets paradoxaux des politiques de rénovation urbaine menées au nom de la mixité »).

6. Voir, par exemple, l'article d'Anne Lambert dans ce numéro.

bilités nouvelles d'ascension résidentielle. Si elle découle de la faiblesse du capital économique de ces ménages, l'installation dans ces logements résulte également d'un choix raisonné : ayant souvent des attaches (notamment familiales) dans le quartier, l'achat d'un logement sur place leur permet de connaître une petite promotion résidentielle sans perdre les nombreuses ressources sociales de proximité, dont on sait l'importance dans les milieux populaires. Cette promotion matérialise dans la plupart des cas une trajectoire de petite mobilité sociale. Pour une partie des habitants, notamment ceux originaires d'autres quartiers, cet achat constitue un « bon investissement », conçu comme une étape provisoire avant d'accéder à un logement plus grand et en dehors du quartier. Mais pour bien d'autres, cette mobilité s'inscrit dans une temporalité plus durable, transformant la place des Minguettes dans les trajectoires migratoires : si pour les immigrés récents ou pour les enfants des immigrés plus anciens ce quartier représentait jusque-là un quartier de transition, avant l'installation dans des quartiers plus valorisés, il devient pour une partie de ces nouveaux propriétaires un lieu d'installation définitive.

Ces trajectoires résidentielles ascendantes apparaissent toutefois fragiles et sont marquées par de fortes incertitudes. L'accession à la propriété exige en effet une intense mobilisation pour faire face au remboursement de l'emprunt. Si les revenus de ces ménages sont supérieurs à la moyenne des Minguettes, ils restent modestes et l'achat du logement impose de nombreux sacrifices dans la vie quotidienne et nécessite la présence d'un double salaire. Quelques années après avoir accédé à la propriété, les difficultés économiques conduisent d'ailleurs certains d'entre eux à un retour en HLM.

La fragilité de ces petites promotions marque ainsi fortement les représentations de ces ménages. Et la nature de ces trajectoires n'est pas sans effet sur la manière dont ils investissent leur logement et leur quartier.

Investir son logement, tenir le quartier à distance

En raison des importants efforts consentis pour devenir propriétaire, ces habitants aspirent à profiter de leur logement et investissent intensément la sphère domestique. Cela se manifeste d'abord par l'investissement matériel et symbolique lors de l'aménagement de leur appartement. Certes, loin de la culture ouvrière traditionnelle marquée par « l'investissement en travail opéré dans la sphère domestique »⁷, ils sont marqués par une certaine distance avec la pratique du bricolage. Ils apportent néanmoins un grand soin à l'aménagement de leur logement et certains d'entre eux y réalisent d'importants travaux. Ces pratiques sont facilitées par le statut de propriétaire, qui autorise juridiquement davantage d'aménagements matériels qu'en HLM et qui, parce qu'il renforce le sentiment d'être chez soi, se traduit par un surplus d'investissement pratique et symbolique du logement. L'accession à la propriété porte ainsi ces ménages à fortement investir leur « monde privé »⁸, au détriment des activités sociales du quartier.

S'ils fréquentent volontiers les commerces et certains équipements collectifs des Minguettes, les accédants à la propriété se tiennent en effet à l'écart des sociabilités locales. Cette coupure est

7. Michel Verret, *L'espace ouvrier*, Paris, l'Harmattan, 1995, p. 165.

8. Olivier Schwartz, *Le monde privé des ouvriers*, Paris, PUF, 1990.

d'abord un effet de la mobilisation familiale pour le remboursement du crédit. On retrouve en effet aux Minguettes un style de vie populaire traditionnel, structuré par d'intenses sociabilités féminines au sein du voisinage, se déroulant pendant la journée autour de la « tasse de café »⁹. Le maintien de ces sociabilités, qui exigent une grande disponibilité, est rendu possible par un taux d'activité féminin particulièrement faible dans ce quartier¹⁰. En imposant la bi-activité du couple, l'accès à la propriété conduit les femmes à s'éloigner des sociabilités féminines locales.

Mais la distance avec les sociabilités locales n'est pas seulement imposée par des contraintes économiques et temporelles. Elle est aussi souhaitée et volontairement entretenue. Ainsi, à côté des relations familiales auxquelles ils accordent beaucoup de place, les accédants à la propriété choisissent leurs amis davantage parmi leurs collègues, qui habitent en dehors des Minguettes, que parmi leurs voisins. Et, bien que le quartier offre de nombreux équipements et espaces verts très fréquentés, ils accordent souvent leur préférence pour leurs loisirs à d'autres espaces. Le souci de tenir le quartier à distance résulte avant tout des inquiétudes suscitées par son influence jugée néfaste sur les enfants¹¹. Pour les activi-

tés de ces derniers dans le quartier, les parents privilégient les loisirs encadrés (sportifs essentiellement). Mais c'est surtout l'enjeu scolaire qui importe. Comme bien d'autres fractions stables des classes populaires de cité¹², les parents rencontrés tentent de contrôler les conditions de scolarité de leurs enfants : soit par des « parcours protégés » au sein des établissements scolaires de secteur, soit par la « défection » en choisissant un établissement dans un autre secteur. Pour ces habitants, la coupure avec les sociabilités locales est vécue comme une condition, sinon de l'ascension, du moins de la respectabilité sociale. Et c'est précisément sur cette mise à distance que repose leur promotion résidentielle.

Trajectoire résidentielle et logique de distinction

La présence des tours HLM voisines rappelle en effet en permanence aux accédants leur ancien statut résidentiel. Or les efforts engagés pour accéder à la propriété n'ont de sens que s'ils se matérialisent par une nette distinction avec cet habitat (et ces habitants) stigmatisé(s). Leur discours est ainsi empreint de tout un travail symbolique pour la reconnaissance de la transformation de leur quartier, gage de l'amélioration de leur statut résidentiel. Ce travail s'appuie sur la représentation officielle de la rénovation urbaine, qui justifie les démolitions par la dénonciation du caractère pathogène des tours HLM. En « montant » dans la stratification de l'habitat, ces ménages ont ainsi intériorisé un sens plus aigu des hiérarchies résidentielles et de leur position dans l'espace local.

9. Michel Bozon, *Vie quotidienne et rapports sociaux dans une petite ville de province. La mise en scène des différences*, Lyon, PUL, 1984 ; Olivier Schwartz, *ibid.*

10. Le taux d'activité des femmes aux Minguettes figure parmi les plus bas de l'agglomération : 67 % des 25-54 ans sont actives, contre 86 % dans l'unité urbaine de Lyon. L'écart concernant les femmes actives occupées est encore plus marqué : 47 % des femmes de 25-54 ans ont un emploi, contre 77 % dans l'unité urbaine (Insee, Recensement de la population 2008).

11. Voir aussi Marwan Mohammed, *La formation des bandes. Entre la famille, l'école et la rue*, Paris, Presses universitaires de France, 2011.

12. Agnès Van Zanten, *L'école de la périphérie. Scolarité et ségrégation en banlieue*, Paris, PUF, 2001.

Cette mise à distance des tours HLM s'enracine également dans l'expérience des habitants. Ceux qui y ont vécu ont le souvenir de nombreux désagréments, en particulier la saleté, les dégradations des parties communes et la cohabitation difficile avec les quelques jeunes occupant souvent les allées. Ces difficultés traduisent surtout la frustration de ne pas avoir la maîtrise de son environnement résidentiel, le grand nombre d'habitants rassemblé dans les tours rendant impossible le contrôle du voisinage. La distance affichée avec les tours traduit ainsi les aspirations à la respectabilité de ces habitants et renvoie à la condamnation morale de certains usages et de leurs conséquences matérielles et économiques (le sentiment de payer, via les charges locatives, pour les dégradations commises par les autres, par exemple). À l'inverse, la petite taille des nouvelles constructions, ainsi que les dispositifs de « résidentialisation » qui encadrent les accès et les usages autour des nouveaux immeubles leur donnent le sentiment de mieux maîtriser leur environnement.

Au-delà de la morphologie des immeubles, c'est le statut d'occupation qui procure un sentiment de distinction. Les accédants partagent la vision classique des effets moralisateurs de la propriété. Selon eux, c'est le fait d'être propriétaire qui les distingue des occupants des tours HLM, générant un plus grand respect des lieux occupés. C'est également un *ethos* du travail, selon lequel pour être propriétaire, il faut travailler dur et savoir gérer son épargne. On retrouve chez ces accédants la « conscience triangulaire » qu'Olivier Schwartz décrit chez les fractions supérieures des classes populaires¹³ :

le sentiment d'appartenir à un monde distant à la fois des classes supérieures et des fractions précaires des classes populaires. Le souci de marquer leur différence avec les autres habitants des Minguettes est d'autant plus fort que la distance sociale et géographique qui les sépare est faible. Il est aussi rendu nécessaire par les incertitudes qui planent sur leur propre ascension résidentielle : incertitudes quant au remboursement du crédit, mais aussi quant au devenir de leur quartier, qui est encore en chantier et dont la transformation reste encore en grande partie une promesse lointaine.

La présence de cette conscience triangulaire n'est pas anodine : alors que la mise à distance des fractions les moins « respectables » des classes populaires est une attitude souvent associée aux ménages « blancs », chez qui le sentiment de distance sociale peut se redoubler d'une grille de lecture racialisée¹⁴, l'existence de cette même logique chez les accédants des Minguettes, tous immigrés ou d'ascendance immigrée, montre que les clivages internes aux classes populaires traversent aussi les groupes populaires issus de l'immigration.

De l'autre côté, les autres habitants du quartier manifestent un sentiment réciproque de distance sociale, décrivant les occupants des nouveaux immeubles comme des « riches » ou des « bourgeois ». Les accédants à la propriété sont conscients de la façon dont ils sont désormais perçus dans le quartier. Leurs relations avec le reste de la population ne sont pas pour autant conflictuelles : elles sont plutôt marquées par une distance cordiale,

13. Annie Collovald et Olivier Schwartz, « Haut, bas, fragile : sociologies du populaire », *Vacarme*, n° 37, 2006.

14. Stéphane Beaud et Michel Pialoux, « Racisme ouvrier ou mépris de classe ? Retour sur une enquête de terrain », in Fassin et Fassin (dir.), *De la question sociale à la question raciale ?*, Paris, La Découverte, 2006.

rappelant l'attitude de « réserve » et la capacité à l'indifférence propre à certains quartiers de centre-ville.

Conclusion

Le développement de l'accession à la propriété dans les cités HLM permet ainsi à des ménages modestes de connaître une petite promotion résidentielle, tout en restant dans un environnement familial, à proximité des ressources du réseau familial. En offrant des possibilités de promotion résidentielle locale, la rénovation urbaine freine ainsi les forces centrifuges qui poussent habituellement les fractions stables des milieux populaires à quitter les cités HLM. Elle modifie ainsi les logiques de peuplement de ces territoires et contrarie les processus à l'origine du clivage résidentiel au sein des classes populaires entre les fractions précaires des cités HLM et les fractions stables des zones pavillonnaires. En réalisant cette proximité spatiale, parvient-elle pour autant à réduire la distance sociale entre ces fractions de classe ?

L'enquête indique plutôt le contraire. La rénovation urbaine semble plutôt faciliter la constitution d'une petite élite locale, dont le statut social et résidentiel se démarque du reste du quartier. Cette élite se distingue de celle des « établis » décrite par Norbert Elias et John Scotson¹⁵ : peu insérée dans les sociabilités, les associations et les institutions représentatives locales, elle ne tire nullement sa position de son ancrage local. Au contraire, en raison des efforts qu'elles imposent et du changement de statut auquel elles sont associées, ces trajec-

toires se traduisent par un fort investissement de la sphère domestique et familiale et par la mise à distance du quartier. La construction de nouveaux immeubles renforce ainsi la différenciation résidentielle interne aux Minguettes et suscite, en même temps que des promotions résidentielles, des logiques de distinction.

Les attentes de la politique de rénovation urbaine à l'égard de la mixité sociale sont ainsi doublement déçues : non seulement elle ne parvient pas à attirer sur place les classes moyennes, mais la cohabitation entre les groupes sociaux en présence est loin de se traduire par un rapprochement social. Dès lors, l'idée selon laquelle les ménages les plus précaires bénéficieraient de la proximité spatiale avec les catégories plus stables, grâce à la diffusion de normes et de modèles sociaux valorisants, semble avoir peu de chances de fonctionner¹⁶. Accélérant une tendance déjà à l'œuvre, le style de vie des accédants à la propriété, privilégiant leur « monde privé » et la réserve à l'égard du voisinage, contribue au déclin des sociabilités de proximité dans les cités. Ce faisant, il fragilise les ressources compensatoires que les milieux populaires peuvent trouver dans les relations de proximité et d'interconnaissance¹⁷. ■

15. Norbert Elias et John Scotson, *Logiques de l'exclusion. Enquête sociologique au cœur des problèmes d'une communauté*, Paris, Fayard, 1997.

16. Comme le montre d'ailleurs la littérature scientifique. Voir par exemple : Marie-Hélène Bacqué et Sylvie Fol, « Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse », in Authier, Bacqué et Guérin-Pace (dir.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, action politique et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 2006 ; Reinout Kleinmans, « Social implications of housing diversification in urban renewal. A review of recent literature », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 19, 2004.

17. Jean-Noël Retière, « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, vol. 16, n° 63, 2003 ; Nicolas Renahy, *Les gars du coin. Enquête sur une jeunesse rurale*, Paris, La Découverte, 2005.