

# MARCHÉS LOCAUX DU LOGEMENT LOCATIF, INÉGALITÉS ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES CLASSES MOYENNES DANS LA MÉTROPOLISE PARISIENNE

Le projet analyse la place du logement locatif privé dans les trajectoires résidentielles des classes moyennes et ses effets sur la cohésion de ce groupe, dans un contexte de forte croissance des prix de l'immobilier. A partir de l'analyse des annonces immobilières, nous distinguons 8 types de marchés locaux du logement locatif en banlieue parisienne. L'enquête de terrain menée auprès des classes moyennes dans quatre communes montre que la location ne peut être réduite au déclassement. Les classes moyennes déploient différentes pratiques afin d'ajuster l'éventuel décalage entre leur position sociale et leur statut résidentiel. La location donne lieu à plusieurs formes de soutien familial qui ont des effets sur les relations intergénérationnelles et contribuent à la reproduction des inégalités de logement.

## Equipe de projet:

### Marco OBERTI



Professeur des universités en sociologie, Directeur de l'OSC.

### Quentin RAMOND



Doctorant en sociologie, Quentin réalise actuellement une thèse en sociologie en étant rattaché au LIEPP et à l'OSC.

### Guillaume CHAPELLE



Docteur en économie, chercheur post-doctoral au LIEPP. A partir de 2017, Guillaume poursuit ses recherches en économie urbaine et

du logement comme post-doctorant à l'Institut d'Economie de Barcelone au sein de l'université de Barcelone.

### Jean-Benoît EYMEOD



Diplômé de l'ENSAE ParisTech et du Master Economics and Public Policy de SciencesPo, Jean-Benoît est doctorant en économie.

## Questions de recherche et hypothèses

Fragilisées sur le plan économique et professionnel, les classes moyennes accordent au logement une place importante dans la définition de leur statut social et la sécurisation de leurs parcours. Or, l'augmentation des prix sur le marché du logement, et les inégalités qui s'y exercent, limitent leur accès à la propriété et fragilisent leur mobilité résidentielle. Le logement locatif privé joue alors un rôle essentiel dans les zones de forte tension sur le marché du logement (Graphique 1). Le projet propose d'approfondir l'analyse des modifications en cours quant au rapport entre position sociale et position résidentielle :

(1) Quelles sont les expériences et les arbitrages des classes moyennes sur le marché du logement locatif et comment décrivent-elles leur position résidentielle ?

(2) Quels sont les effets de ce statut résidentiel sur les processus de différenciation socio-spatiale et générationnelle au sein des classes moyennes et sur leur rapport aux autres groupes sociaux ?

Il s'agit de déconstruire les représentations de la location comme une situation résidentielle contrainte ou seulement vécue sur un mode transitoire entre décohabitation et accession à la propriété. C'est une façon d'analyser le processus de déclassement qui affecte les classes moyennes à partir des déclinaisons spatiales et locales de cette modalité résidentielle.

## Une approche méthodologique interdisciplinaire

Le projet combine des méthodes quantitatives et une enquête de terrain par entretiens auprès des classes moyennes locataires dans le secteur privé.

Les données sur les annonces immobilières collectées grâce aux techniques du *Big Data* depuis 2015 sur les deux principaux sites de l'offre locative privée en France contiennent de nombreuses informations sur les caractéristiques des logements ainsi que leurs coordonnées géographiques. Elles nous permettent d'observer les dynamiques récentes et les contrastes des marchés du logement locatif à l'échelle locale et complètent les sources disponibles à des échelles territoriales larges.

Les entretiens sont menés dans quatre communes de proche banlieue parisienne. Ils abordent les différentes étapes de la trajectoire résidentielle des locataires, leurs aspirations, leurs expériences et les ressources liées à ce processus, la place du logement dans l'économie domestique et le rapport subjectif à cette dépense, la vision plus générale du statut de locataire.

Nous définissons les classes moyennes à partir de leur position socio-économique. Elles correspondent aux professions intermédiaires et aux personnes situées entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> quartile de revenu dans le parc locatif privé de chaque commune (à l'échelle de l'individu ou, le cas échéant, du ménage). Pour rendre compte de la diversité des situations, nous conduisons des entretiens avec plusieurs catégories de ménage (couple/célibataire/séparé) ayant ou non un (ou plusieurs) enfant en âge d'être scolarisé et se situant à différentes étapes de leur trajectoire résidentielle et du cycle de vie familial (entre 30 et 50 ans).

## La diversité du marché du logement locatif dans la métropole parisienne

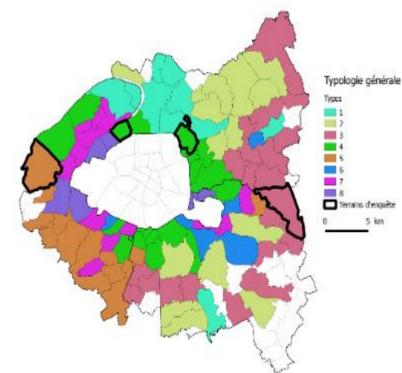
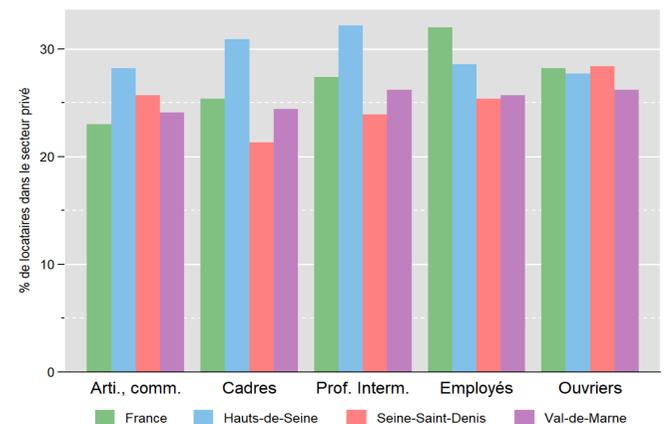
Nous élaborons une typologie des communes de la proche banlieue parisienne ( $n=104$ ), en intégrant dans l'analyse des variables descriptives du marché du logement, du profil socio-urbain des communes et des classes moyennes, et sur la base de laquelle nous distinguons 8 types de communes (Carte 1).

Les types 1 et 2 correspondent aux communes populaires où résident les franges inférieures et précaires des classes moyennes et dont le parc locatif privé est peu attractif, voire en partie dégradé. Les types 3 et 4 rassemblent les espaces « moyens-mélangés » (Préteceille, 2006) qui connaissent des transformations sociales significatives et où les marchés locatifs sont hétérogènes, opposant un parc vieillissant et un parc récemment construit et donc plus valorisé. Les types 5, 6 et 7 se distinguent par les processus d'embourgeoisement qui les affectent et les prix élevés sur le marché de l'accession. Si les loyers sont également élevés, la location représente souvent la seule option résidentielle pour les classes moyennes. Enfin, le type 8 correspond aux environnements urbains (et scolaires) les plus attractifs et socialement sélectifs. Le marché locatif est fortement développé mais le niveau des loyers exclut la majeure partie des classes moyennes.

Quatre configurations locales ont été retenues pour l'enquête qualitative appartenant aux types 3 (Noisy-le-Grand), 4 (Pantin et

Clichy-la-Garenne) et 5 (Rueil-Malmaison). La perspective comparative permet de distinguer ce qui relève des dynamiques locales de ce qui tient des mécanismes renvoyant à l'échelle métropolitaine.

Graphique 1 Les CSP dans le logement locatif privé à différentes échelles spatiales



Carte 1 Typologie des marchés du logement locatif et terrains d'enquête

## Premiers résultats de l'enquête

Nous distinguons trois dimensions des trajectoires résidentielles des classes moyennes locataires et des logiques socio-spatiales qui façonnent leurs représentations et leurs arbitrages.

En premier lieu, le sentiment de déclassement n'est pas distribué de façon homogène et son intensité dépend de quatre facteurs : la trajectoire sociale, les expériences sur le marché locatif, les projets résidentiels et les caractéristiques des contextes locaux. De plus, les classes moyennes tentent de neutraliser ce sentiment de déclassement. Elles insistent sur leur capacité à s'orienter sur le marché locatif, à sélectionner leur logement et à mettre en place une organisation rationnelle de leur budget pour répondre aux exigences économiques du logement.

Dans les communes les plus mélangées (Noisy, Pantin), la comparaison avec les locataires plus en difficulté permet de construire des frontières symboliques et de se positionner en haut de la hiérarchie des locataires. Ce classement n'est pas aussi efficace dans les contextes urbains favorisés (Rueil) où l'on retrouve un double sentiment de domination, lié à la position socio-économique intermédiaire et au statut de locataire.

Deuxièmement, les classes moyennes déploient différentes pratiques dans et hors de la sphère du logement afin d'ajuster l'éventuel décalage entre leur position sociale et leur statut résidentiel. L'accès à des établissements scolaires de qualité (Rueil), la proximité avec Paris (Clichy, Pantin) ou l'accès direct à un cadre de vie moins urbanisé (Noisy) sont des éléments centraux dans la construction d'un rapport positif au logement et à l'espace local.

Enfin, plusieurs formes de soutien intrafamilial interviennent dans les étapes du processus locatif et mobilisent différentes ressources (transferts financiers, garanties, recherche, visite). Cette entraide a des effets sur les relations intergénérationnelles. Si le soutien parental est perçu comme une nécessité, parfois légitime, il peut aussi donner lieu à un sentiment de dépendance vis-à-vis des générations antérieures, de domination et de perte d'autonomie. Cette solidarité intergénérationnelle contribue par ailleurs à la reproduction des positions résidentielles et différencie des franges des classes moyennes d'une même génération. Celles ne mobilisant pas ces soutiens ont recours à d'autres stratégies, alors même que leurs aspirations à la progression dans la hiérarchie des statuts résidentiels sont les plus fortes.

## Publications

- Chapelle, Guillaume et Quentin Ramond. 2018. Un parc social, des parcs sociaux. Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France. *LIEPP Working Paper Serie*, n° 77.
- Chapelle, Guillaume et Jean-Benoît Eyméoud. Can Big Data increase our knowledge of local rental markets? *Economie et Statistique* (à paraître).