

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

Le projet analyse la place du logement locatif privé dans les trajectoires résidentielles des classes moyennes et ses effets sur les inégalités scolaires, dans un contexte de forte croissance des prix de l'immobilier. A partir de l'analyse des annonces immobilières, nous avons constitués une base de données géolocalisées inédite du marché locatif et de ses dynamiques d'évolution récentes. L'analyse quantitative des effets du statut d'occupation du logement sur la ségrégation résidentielle et les inégalités scolaires montre que le logement locatif permet aux classes moyennes de se maintenir dans les espaces valorisés et les plus attractifs sur le plan scolaire. L'enquête de terrain menée auprès des classes moyennes dans quatre communes montre que la location ne peut être réduite au déclassement: au contraire, elle permet aux classes moyennes d'offrir à leurs enfants des conditions de scolarisation favorables et de sécuriser la préservation de leur position sociale.

Equipe de projet:

Marco OBERTI



Professeur des universités en sociologie à l'OSC. Chercheur affilié au LIEPP

Quentin RAMOND



Docteur en sociologie et chercheur postdoctoral au Centre for social conflict and cohesion studies (COES, Santiago de Chile), chercheur affilié au LIEPP.

Guillaume CHAPELLE



Docteur en économie, enseignant-chercheur à l'Université de Cergy-Pontoise, chercheur affilié au LIEPP.

Jean-Benoît EYMEOD



Docteur en économie, économiste à la Banque de France, chercheur affilié au LIEPP.

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 immobiliers limitent leur accès à la propriété et fragilisent leur mobilité résidentielle. Le logement locatif, privé et social, est alors susceptible de jouer un rôle essentiel pour permettre à ce groupe de se maintenir dans les zones valorisées des métropoles. En particulier, le logement locatif pourrait permettre aux classes moyennes de se maintenir à proximité établissements scolaires jugés de « bonne qualité ». Le projet explore trois questions de recherches :

- (1) Quels sont les contrastes locaux du marché du logement locatif ?
- (2) Quels sont les effets du logement locatif sur la ségrégation résidentielle des classes moyennes ?
- (3) Quelles sont les expériences et les arbitrages des classes moyennes sur le marché du logement locatif et comment décrivent-elles leur position résidentielle ?

Le premier objectif est d'enrichir notre connaissance du marché du logement locatif à l'échelle locale. Puis, 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.

Big Data et analyse du marché locatif

Nous avons élaboré une base de données inédites sur le marché locatif à l'échelle locale (Chappelle & Eyméoud, à paraître). Les données ont été collectées chaque mois sur les deux principaux sites internet rassemblant les annonces de l'offre locative privée depuis décembre 2015. Cette base de données, composée de plus de 2 millions d'observations (sans double compte), contient de nombreuses informations sur les caractéristiques des logements (superficie, loyer, qualité énergétique, étage, présence d'ascenseur, de balcon, etc.) ainsi que leurs coordonnées géographiques. Les données portent sur les logements mis en location depuis 2015, et représentent 18% du marché locatif. Les données portent sur les loyers annoncés et non sur les loyers effectivement payés par les locataires. Les comparaisons établies avec l'Enquête logement de l'Insee montre néanmoins que les biais sont limités et que la base est fiable. Un des principaux avantages de cette base est de permettre d'estimer les niveaux de loyers à des niveaux géographiques très fins et de suivre leurs évolutions. Un autre usage potentiel est de comparer les dynamiques du marché locatif privé et social à l'échelle locale (Ramond & Chappelle, 2019). On trouvera une présentation détaillée de cette base dans l'article de Chappelle et Eyméoud, à paraître.

Logement locatif, ségrégation résidentielle et inégalités scolaires

L'analyse de la place du logement locatif dans les trajectoires résidentielles des classes moyennes combine des méthodes quantitatives et une enquête de terrain par entretiens. Nous définissons les classes sociales à partir de la catégorie socio-professionnelle. Les classes moyennes correspondent aux professions intermédiaires, les classes moyennes-supérieures aux cadres de la fonction publique, professeurs et professions de l'art et du spectacle, tandis que les classes moyennes-inférieures correspondent aux employés administratifs publics et privés.

Premièrement nous utilisons les données individuelles du recensement de la population (Insee, 2013, Projet PARISEG, ANR-10-EQPX-17) pour décrire la ségrégation résidentielle des classes moyennes en fonction du statut d'occupation. Nos résultats montrent que la propriété, relativement à la location, entraîne un rapprochement entre les classes moyennes et les classes populaires. A l'inverse, le logement locatif privé, relativement à la propriété, entraîne un rapprochement spatial entre les classes moyennes et les classes supérieures. Ainsi, le logement locatif offre des avantages spatiaux significatifs aux classes moyennes dans la métropole parisienne.

Deuxièmement, nous étudions comment ces modèles différenciés de distribution spatiale des classes moyennes en fonction du statut d'occupation sont liés à l'inégale répartition spatiale de l'offre scolaire (au niveau du collège). Pour cela, nous distinguons cinq types de contextes scolaires en fonction du profil social des élèves et de leurs performances au brevet: élite, favorisé, mélangés, mélangés-populaires, défavorisés.

Nous montrons que les classes moyennes sont surreprésentées dans le logement locatif, privé et social, dans les contextes scolaires les plus attractifs (Figure 1). Cela est notamment lié au développement important du logement locatif social intermédiaire (PLS et PLI) dans les contextes scolaires attractifs. Ce n'est pas le cas des catégories supérieures et des catégories populaires. Les premières parviennent davantage à accéder à la propriété dans les contextes scolaires performants, tandis que les catégories populaires ne bénéficient pas d'un accès accru au logement locatif, privé et social, dans les contextes scolaires les plus valorisés.

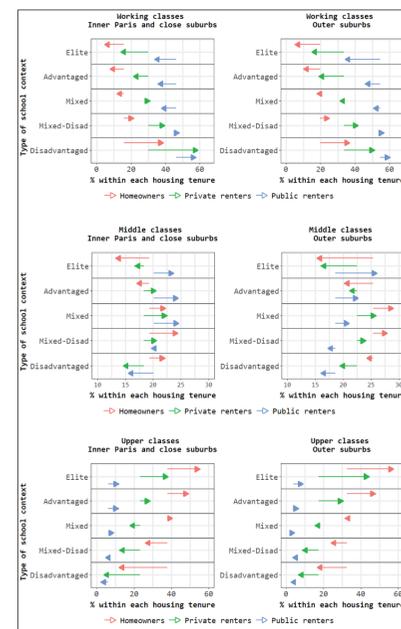


Figure 1 Distribution des élèves entre les contextes scolaires en fonction de leur origine sociale et du statut d'occupation du logement.

Lecture: Les flèches allant vers la droite indiquent une surreprésentation dans le contexte scolaire par rapport à la moyenne métropolitaine, les flèches allant vers la gauche indiquent une sous-représentation dans le contexte scolaire par rapport à la moyenne métropolitaine.

Les « stratégies » locatives des classes moyennes

Nous avons menés 58 entretiens auprès de classes moyennes ayant au moins un enfant en âge d'être scolarisés au collège. Les entretiens ont été réalisés dans quatre communes de la proche banlieue parisienne : une commune favorisée et très attractive sur le plan scolaire ou le logement social intermédiaire augmente (Rueil-Malmaison), une commune attractive sur le plan scolaire où les prix du logement restent plus abordables (centre-ville de Noisy-le-Grand), et deux communes où l'offre scolaire est plus contrastée, voire peu attractive (Colombes et Clichy-la-Garenne). Les entretiens montrent qu'une partie des classes moyennes utilisent stratégiquement le secteur locatif, privé et social, afin de résider dans les espaces les plus attractifs sur le plan scolaire. Être locataire offre des opportunités pour la réussite scolaire des enfants, alors que l'accumulation patrimoniale via l'achat de la résidence principale est difficilement envisageable en proche banlieue parisienne. C'est donc le logement locatif qui est présenté comme une forme de sécurité face à la peur du déclassement. La location n'est pas présentée comme un symptôme d'une trajectoire résidentielle bloquée mais comme un choix spatial délibéré. L'extrait d'entretien d'une locataire de Rueil-Malmaison illustre cette situation:

Je vois énormément d'avantages à être locataire. Mon mari et moi, nous aimerions beaucoup acheté un appartement, mais nous ne pouvons pas le faire à Rueil avant d'avoir l'héritage de nos parents. Mais je suis totalement à l'aise avec le fait d'être locataire, car ce qui m'importe, c'est la localisation de notre logement: nos voisins sont comme nous – ce sont des classes moyennes – et le fait de vivre ici ça permet à mon enfant d'aller à l'école qui est juste à côté et qui est une très bonne école, avec une bonne réputation de bons enseignants, des bons résultats.

Conclusion

Dans l'agglomération parisienne, caractérisée par une forte augmentation des prix de l'immobilier, le logement locatif permet aux classes moyennes de se maintenir dans les espaces centraux et valorisés, notamment sur le plan scolaire. Pour ce groupe, il existe une tension croissante entre la préservation de leur position sociale au travers de l'accumulation patrimoniale sur le marché du logement, d'une part, et l'accès à des ressources éducatives valorisées, d'autre part. Nos résultats mettent aussi en évidence la nécessité de compléter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) afin de renforcer le développement de l'offre de logement social à destination des catégories les plus modestes (PLA-I) dans les espaces scolaires attractifs (voir Ramond et Chappelle, 2019)