

# Inégalités des transitions de logement, discrimination et ségrégation perçues

*Jean-Louis Pan Ké Shon<sup>\*</sup>, Solenne Robello<sup>\*\*</sup>*

L'accès au logement est inégal selon que le résident soit immigré ou non, en termes de situation de l'habitat, de statut d'occupation du logement ou d'expérience de discrimination. Les immigrés et leurs descendants sont moins fréquemment propriétaires et occupent plus souvent un logement HLM que la population majoritaire. C'est particulièrement le cas pour les originaires d'Afrique subsaharienne, du Maghreb ou de Turquie. Un cinquième des immigrés d'Algérie et d'Afrique subsaharienne déclarent avoir déjà été discriminés dans l'accès au logement. Le ressenti de la ségrégation touche surtout les locataires de HLM et particulièrement les immigrés comme les natifs d'un DOM.

## 1 | Propriétaires, locataires de HLM ou du privé comme reflet du statut social

Être propriétaire, locataire de HLM ou d'un logement du parc privé donne une indication d'une position sociale dans la société française que ce soit par la capacité à se constituer un patrimoine immobilier ou par le recours à l'habitat social<sup>(1)</sup>. Les variations de proportion de propriétaires entre les immigrés des différentes origines et leurs descendants relèvent de trois ordres de facteurs imbriqués. Elles proviennent d'abord de durées différenciées d'installation selon les origines des résidents, les durées plus longues permettant davantage de constituer un patrimoine immobilier. Elles s'expliquent ensuite par des stratégies résidentielles, des rapports à l'habitat et à la propriété immobilière différenciés. Ainsi, la propriété immobilière possède culturellement une importance plus grande pour les Européens du Sud et pour les Asiatiques (cf. infra). Enfin, les disparités d'accès à la propriété signalent les inégalités de ressources entre les diverses origines d'immigrés.

L'accès à la propriété fait ressortir deux groupes (figure 1). Le premier, aux

<sup>\*</sup> INED.

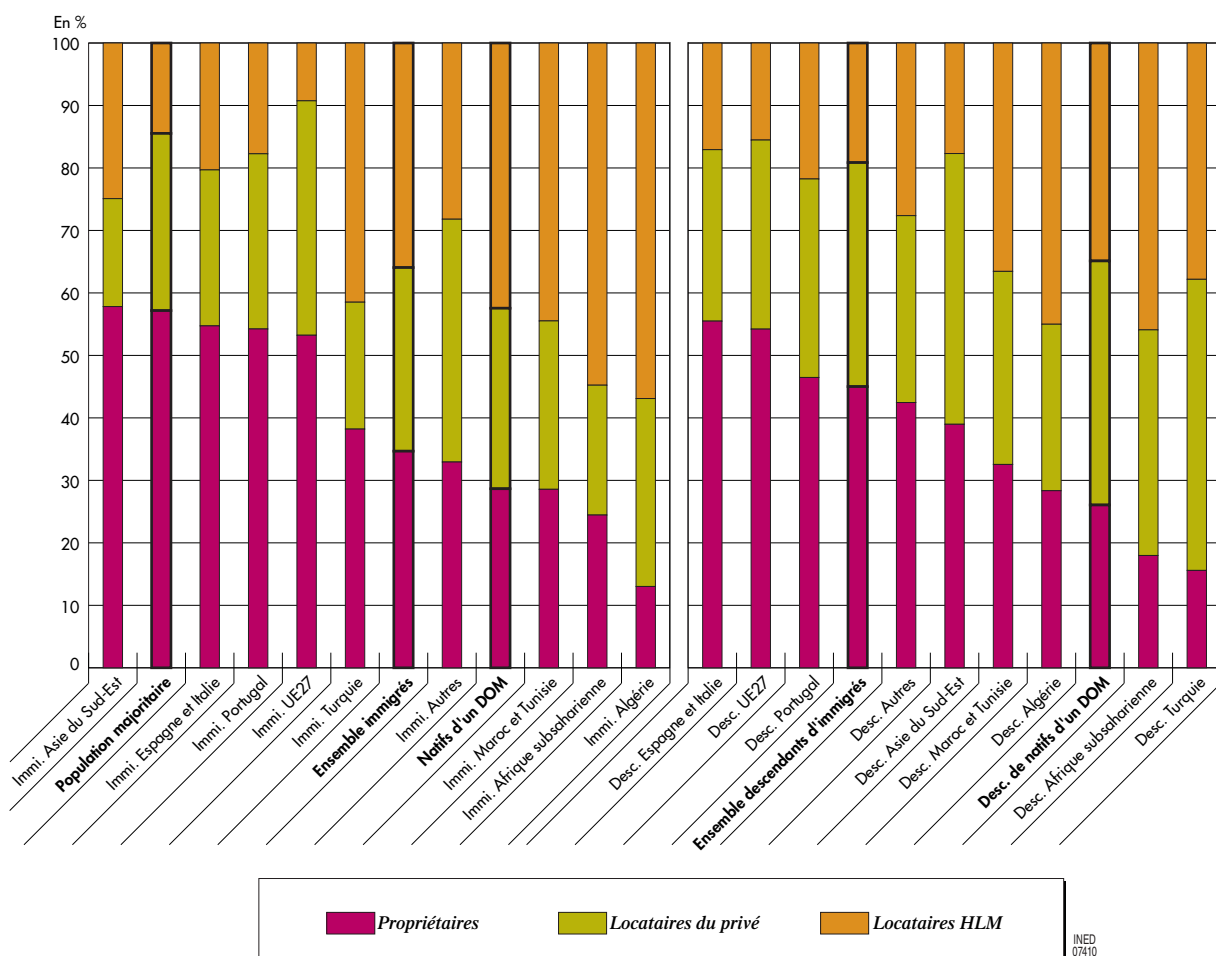
<sup>\*\*</sup> Université Paris Sorbonne-Paris IV.

(1) Ces indications sont tendanciellées et n'excluent pas qu'une part du parc du locatif privé recouvre des conditions de résidence plus défavorables que dans le parc social. Inversement, certains HLM n'ont rien à envier à un logement du privé en termes de confort et de situation. Enfin, le parc de logements sociaux est très hétérogène et nombre de chercheurs ont souligné que les logements les moins enviables étaient souvent attribués aux immigrés.

proportions proches de la population majoritaire (57 %), est constitué par des propriétaires immigrés venant de la péninsule ibérique et d'Italie, des autres Européens de l'UE 27, auxquels s'ajoutent les immigrés d'Asie du Sud-Est qui dépassent même la proportion des propriétaires de la population majoritaire. Les logiques semblent différentes. Les immigrés latins sont installés depuis longtemps en France et leurs niveaux d'accès à la propriété se rapprochent de la population majoritaire. Quant aux Asiatiques du Sud-Est dont l'immigration est plus récente, le rapport à la propriété semble revêtir une importance particulière. Dans le second groupe, l'accès à la propriété est moins fréquent, des immigrés de Turquie avec 38 % aux immigrés d'Afrique subsaharienne avec 13 %, en passant par les immigrés du Maghreb (27 %). L'amplitude des écarts est légèrement resserrée pour les descendants d'immigrés mais ici les effets d'âge sont plus importants et demanderaient à être neutralisés avant de s'avancer à conclure.

Le logement HLM représente environ 56 % de l'habitat des immigrés d'Afrique subsaharienne et d'Algérie. Puis, viennent les immigrés du Maroc, les originaires d'un DOM et les immigrés de Turquie vivant à plus de 40 % dans l'habitat social. Ces deux premiers groupes constituent à l'évidence les résidents socialement plus défavorisés qui s'adressent au parc HLM pour se loger. Enfin, dans le troisième groupe s'ordonnent de façon nettement décroissante les immigrés d'Asie du Sud-Est, d'Espagne et d'Italie, du Portugal, la population majoritaire et à moins de 10 % les autres Européens de l'UE 27. Toutefois, ces résultats ne doivent pas faire oublier

Figure 1 - Statut d'occupation du logement selon l'origine



Source • Enquête Trajectoires et Origines, INED-INSEE, 2008.

Champ • France Métropolitaine. Individus de 18 à 50 ans, qui ne vivent plus chez leurs parents et qui ne sont pas logés gratuitement.

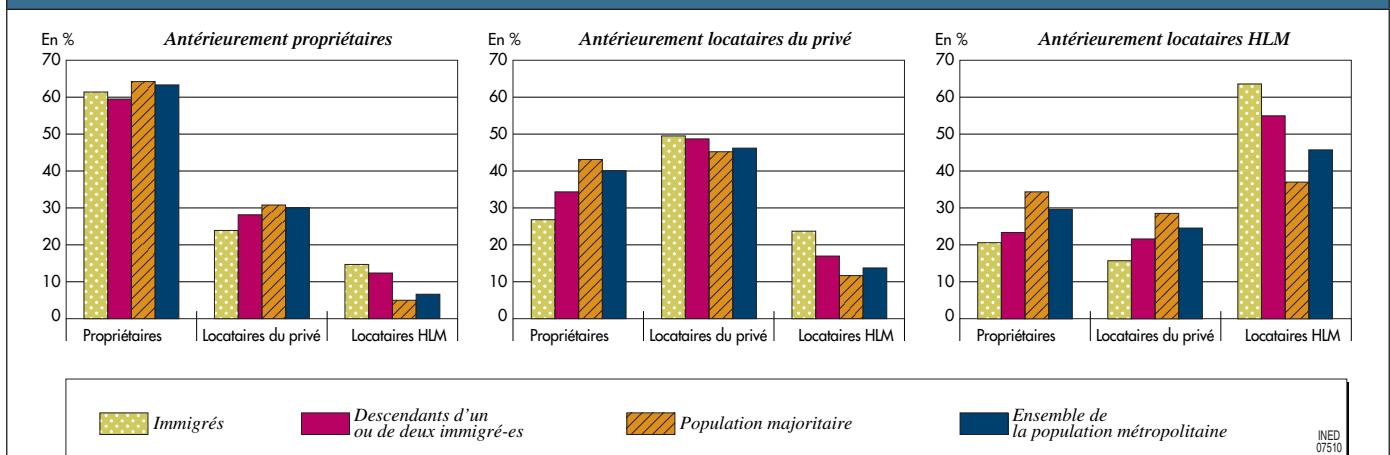
que les résidents de HLM sont constitués à plus de 63 % par la population majoritaire. Quant aux descendants d'immigrés, les résultats sont atténués en niveau surtout pour ceux dont les parents sont originaires d'Afrique ou du Maghreb comme de Turquie voire d'un DOM mais demeurent proches dans l'ordonnancement général. L'observation des proportions de propriétaires, locataires du privé ou des HLM montre qu'il y a reproduction des statuts d'occupation du logement des parents par les enfants mais en mode mineur.

## 2 | Des transitions du type d'habitat défavorables aux immigrés et dans une moindre mesure aux descendants d'immigrés

Les transitions statutaires des résidents témoignent des trajectoires résidentielles suivies par ces différents groupes. Si le passage de la location à l'accession à la propriété est un type dominant en France, il n'est pas universel. Tendanciellement, elles dévoilent les capacités des uns et des autres à réaliser une certaine mobilité ascendante de l'habitat social, au logement privé et à l'accession à la propriété, phénomène voisin de l'intégration résidentielle mis au jour par l'École de Chicago<sup>(2)</sup>.

Les résultats qui suivent présentent une comparaison entre le statut d'occupation actuel et le précédent pour les résidents ayant changé de logement dans les cinq dernières années. Ils sont descriptifs et ne sont pas contrôlés pour les revenus, l'âge, le statut d'activité ou la localisation. Ces figures montrent à l'évidence une certaine inertie des situations statutaires : lorsqu'on est propriétaire, locataire d'HLM ou du privé, on a plus de chances d'être à nouveau propriétaire, locataire d'HLM ou locataire du privé (figure 2). Néanmoins, tous ne conservent pas le même statut d'occupation à la faveur d'un changement de logement. Quand ils changent de statut, les propriétaires de la population majoritaire s'installent moins dans le logement social (5 %) que dans le privé (31 %), ce que l'on observe moins fréquemment pour les descendants d'immigrés et leurs parents qui logent plus souvent en HLM, soit à cause des faiblesses de leurs caractéristiques sociales (moindres revenus, plus souvent au chômage, etc.), soit d'un accès au logement privé plus restreint à cause

Figure 2 - Transitions du type d'habitat selon l'origine



Source • Enquête Trajectoires et Origines, INED- INSEE, 2008.

Champ • France métropolitaine. Individus de 18 à 50 ans ne vivant plus chez leurs parents, non logés gratuitement et qui ont déménagé dans les 5 dernières années.

Note • Ces graphiques sont issus des résultats d'une matrice des transitions des statuts d'occupation du logement des habitants. Cette matrice croise le statut antérieur du résident (propriétaire, locataire HLM, locataire du privé) avec l'actuel. Le premier graphique se lit ainsi : parmi les anciens propriétaires de la population majoritaire, 64 % sont à nouveau propriétaires, 5 % locataires d'HLM et 31 % locataires du privé.

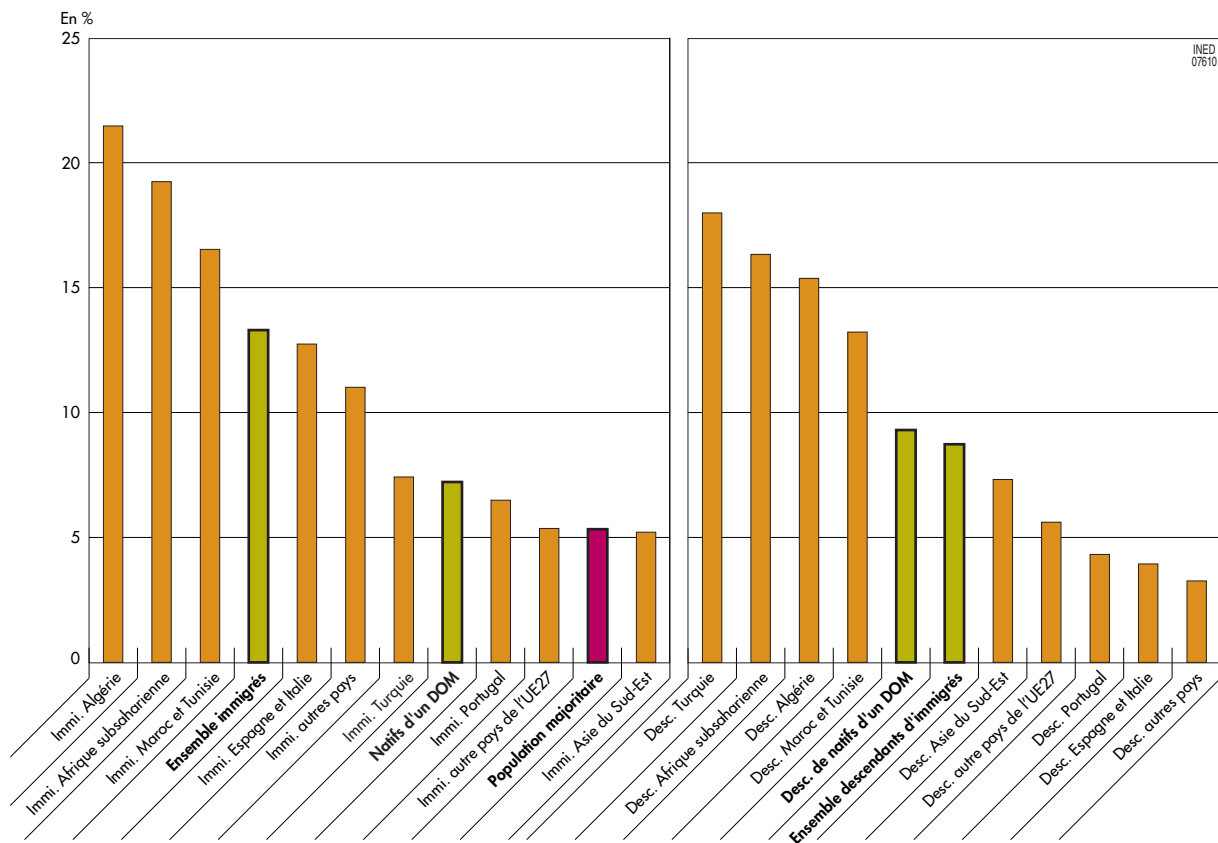
(2) Park R. E., 1926, «The Urban Community as a Spatial Pattern and a Moral Order» in Burgess E. W., *The Urban Community*, Chicago, IL : University of Chicago Press, p. 3-18.

du prix des loyers et de la discrimination au logement (cf. infra). Parmi les immigrés transitant de la propriété au logement social, ce sont les immigrés de Turquie qui réalisent le plus souvent ce trajet (37 %), puis les immigrés d'Afrique subsaharienne (29 %) et enfin les immigrés du Maghreb (26 %) (figures non montrées ici). Il est probable qu'une part de ces propriétaires qui accèdent au logement social vivaient dans des logements dégradés et ont été relogés après une opération de rénovation ou après une rupture du couple.

Parmi les anciens locataires de HLM, les immigrés (64 %) et leurs descendants (55 %) sont les plus représentés dans un nouvel habitat en HLM, loin devant la population majoritaire (37 %). En première approche, le parcours résidentiel est davantage ascendant pour la population majoritaire quittant l'habitat social. De fait, cet habitat joue pour certains un rôle de sas. Il est alors l'occasion d'épargner afin d'accéder ensuite à la propriété immobilière. Ainsi, la sortie de l'habitat social se concrétise pour 34 % par l'accession à la propriété chez les membres de la population majoritaire, 21 % et 23 % chez les immigrés et leurs descendants. Les sorties des HLM s'opèrent là encore très inégalement entre immigrés des différentes origines. Les immigrés du Maghreb et d'Afrique subsaharienne accèdent bien moins fréquemment à la propriété 15 % et 9 % contre 30 % chez les natifs d'un DOM et 43 % chez les immigrés d'Asie du Sud-Est.

Il est aisé de constater que les « comportements » résidentiels des immigrés ne sont pas identiques et qu'agréger leurs diverses origines contribue à écrêter les disparités. Dans notre dernier exemple, l'accès à la propriété en sortant des HLM est 4,5 fois plus fréquent chez les immigrés d'Asie du Sud-Est que chez les immigrés d'Afrique subsaharienne.

Figure 3 - Sentiment d'avoir été discriminé dans l'accès au logement



Source • Enquête Trajectoires et Origines, INED-INSEE, 2008.

Champ • France métropolitaine, 18-50 ans qui ne vivent plus chez leurs parents.

Par ailleurs, les niveaux et la qualité des transitions résidentielles des descendants d'immigrés s'intercalent systématiquement entre ceux de la population majoritaire et ceux des immigrés montrant dans une interprétation optimiste la nette progression d'une intégration résidentielle de fait ou dans une version pessimiste des effets de rémanence de la position sociale et des discriminations qui perdurent avec le temps, même de façon atténuée.

### **3 | Une discrimination au logement particulièrement ressentie par les immigrés d'Afrique subsaharienne et du Maghreb**

L'accès au logement est toujours plus difficile pour les immigrés et leurs descendants notamment en raison des discriminations dont ils peuvent être l'objet. L'indicateur de discrimination mobilisé dans l'enquête est reconstruit, il correspond à des « refus sans raison valable d'un logement » dans les cinq dernières années. Rien ne permet de dire pour le moment que cet indicateur minimise ou surestime les discriminations effectives. Ainsi, 13 % des immigrés et 9 % de leurs descendants ont le sentiment d'avoir connu une discrimination au logement et parmi eux, 70 % des immigrés et 53 % de leurs descendants invoquent la couleur de peau ou l'origine comme un des motifs de leur discrimination (figure 3). Bien que le niveau soit trop important, il demeure relativement faible puisqu'il concerne environ un immigré et leurs descendants sur dix. Néanmoins, c'est 2,5 fois plus fréquent pour les immigrés et 1,5 plus pour leurs descendants comme pour les natifs d'un DOM que pour la population majoritaire. A noter que les immigrés du Maghreb et d'Afrique subsaharienne se distinguent une fois encore par une proportion près de 3,5 fois à 4,5 fois plus importante dans le sentiment d'avoir subi une discrimination au logement.

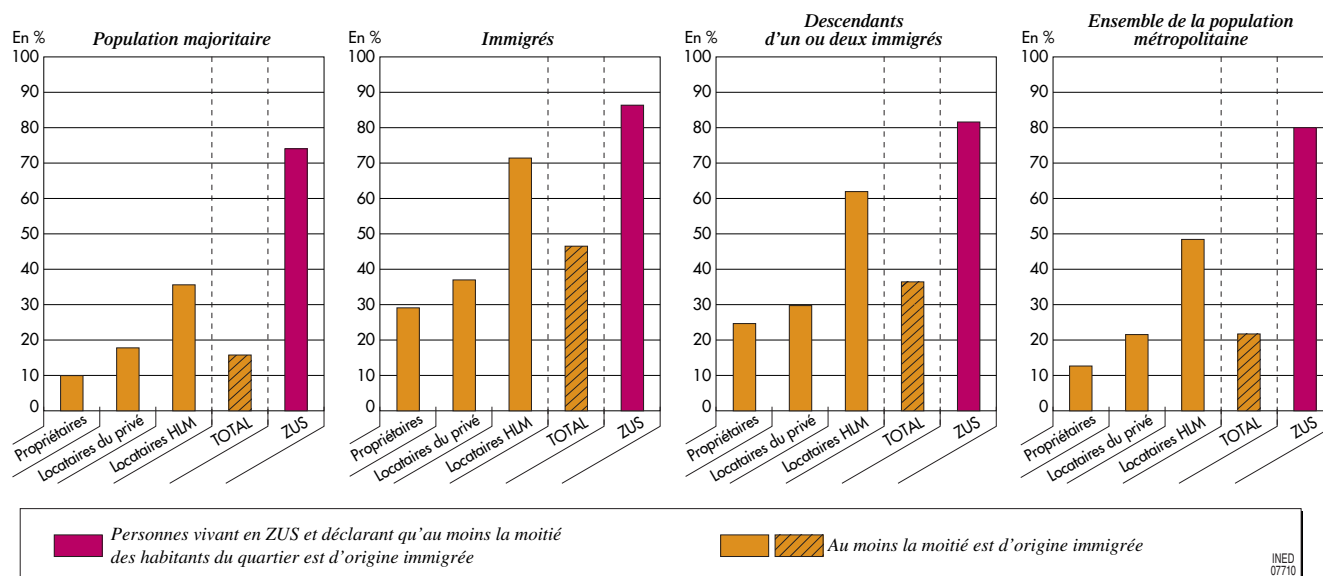
### **4 | Immigrés en HLM : une perception de la « concentration d'immigrés<sup>(3)</sup> » deux fois plus fréquente**

La perception de la ségrégation du quartier dans lequel vivent les résidents représente une autre dimension de la qualité de l'habitat. La question utilisée dans l'enquête ne fait pas état explicitement de la ségrégation des habitants mais collecte la proportion d'immigrés dans le quartier selon l'estimation des enquêtés eux-mêmes. Les résultats sont frappants : les immigrés déclarent près de trois fois plus souvent (47 %) loger dans un quartier dont au moins la moitié des habitants est d'origine immigrée par rapport à la population majoritaire (16 %) (figure 4). Les descendants d'immigrés ne sont plus que 36 % à vivre dans cet environnement. À l'inverse, les immigrés, et leurs descendants déclarent vivre près de deux fois plus souvent (26 %, 35 %) dans un quartier où presque aucun autre habitant n'est d'origine immigrée, 60 % pour la population majoritaire. Les personnes interrogées s'attribuent d'ailleurs une bonne conscience du peuplement de leur quartier puisqu'elles ne sont qu'environ 5 % à ne déclarer ne pas savoir estimer l'origine immigrée de la population de leur quartier.

La mixité sociale et « ethnique » indique des disparités selon que l'on soit propriétaire, locataire du privé ou de HLM. Ainsi, le rapport des habitants vivant dans un quartier composé d'au moins la moitié d'immigrés est du simple au triple entre les propriétaires et les locataires des HLM de la population majoritaire, environ 2,5 fois pour les immigrés et leurs descendants. Le logement social est toujours plus

(3) Cet indicateur d'estimation subjective de la proportion d'immigrés du quartier peut être interprété comme un indicateur subjectif de concentration spatialisée de populations défavorisées, autrement dit de ségrégation.

Figure 4 - « Concentration d'immigrés » perçue dans le quartier



Source • Enquête Trajectoires et Origines, INED-INSEE, 2008.

Champ • 18-50 ans résidant en France métropolitaine, qui ne vivent pas chez leurs parents et n'étant pas logés gratuitement.

Lecture • 71,6% des immigrés qui sont locataires HLM déclarent vivre dans un quartier dont au moins la moitié des habitants sont d'origine immigrée.

fréquemment associé à un environnement où les immigrés sont surreprésentés. Ensuite, les immigrés en HLM ont un taux de ségrégation perçue deux fois plus fort que pour la population majoritaire en HLM. À l'inverse, la population majoritaire, les immigrés et leurs descendants des zones urbaines sensibles (ZUS) perçoivent de façon relativement proche la ségrégation dans ces quartiers (toutefois, un écart de 10 % sépare les premiers des deux derniers) soulignant ainsi la particulière concentration des immigrés dans ces quartiers. Ces constats révèlent que les locataires de logements sociaux sont ou se déclarent moins ségrégués lorsqu'ils font partie de la population majoritaire que les immigrés et leurs descendants. Ces constats sont peu surprenants et sont en cohérence avec les études déjà menées<sup>(4)</sup>.

De leur côté, les locataires immigrés du privé accusent une ségrégation perçue de 30 % inférieure à ceux des HLM. En termes interprétatifs, cela reviendrait à dire que lorsque les immigrés ont davantage de choix<sup>(5)</sup>, ils se situent dans des quartiers moins ségrégués et au contraire lorsqu'ils sont davantage contraints par les règles d'attribution des logements, ils trouvent une localisation où la ségrégation est plus intense. En dehors des immigrés de Turquie qui se détachent des autres immigrés par une perception plus fréquente de la ségrégation, le détail par origine n'indique pas de différences flagrantes dans les taux des quartiers ségrégués.

En première approche, ces résultats semblent donner corps aux analyses impliquant la politique de peuplement de certains bailleurs sociaux mais aussi aux acteurs locaux aboutissant objectivement à la ségrégation<sup>(6)</sup>. Toutefois, il sera nécessaire de poursuivre par des analyses multivariées en mobilisant des données contextuelles (proportion d'immigrés dans le quartier, etc.) afin de les consolider.

(4) Pan Ké Shon J.-L., 2010, « The ambivalent nature of ethnic segregation in France's disadvantaged neighbourhoods », *Urban Studies*, 47(8), p. 1603-1623.

(5) La location dans le privé est moins contrainte par la règle des trois choix de logement en HLM au-delà desquels les organismes obligent à réinitialiser le processus de demande.

(6) Simon P., 1998, « Ghettos, immigrants, and integration. The French dilemma », *Netherland Journal of Housing and the built Environment*, 13(1) ; Tanter A., Toubon J.-C., 1999, « Mixité sociale et politiques de peuplement : genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitation », *Sociétés contemporaines*, 33-34 ; Tissot S., 2005, « Une 'discrimination informelle' ? Usage du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logement HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 159.