

Calendriers familiaux et accession à la propriété individuelle : des inégalités sociales renforcées

LAMBERT Anne*

Comment s'articulent calendrier familial et calendrier résidentiel, arrivée des enfants et accession à la propriété individuelle ? Comment évolue la concordance longtemps observée entre ces deux sphères de la vie sociale ? Et que change le contexte économique actuel sur le déroulement de ces événements biographiques, alors que le prix du foncier et des logements dans les grandes agglomérations a considérablement augmenté depuis le début des années 2000, et que les emplois précaires et/ou atypiques se sont multipliés dans le bas de l'échelle sociale ?

Le modèle « classique » d'accession à la propriété qui s'est sédimenté pendant les Trente glorieuses sert de point de comparaison à cette analyse. En effet, les années 1960-70 sont caractérisées, en France, par une période de forte diffusion de la propriété d'occupation du logement dans la population française. Les nouvelles classes moyennes salariées en expansion et les fractions stables des classes populaires peuvent désormais prétendre accéder à la propriété dans un contexte de croissance économique et de progression des salaires.

En outre, la construction de maisons s'industrialise, rendant accessible cette forme d'habitat aux jeunes ménages et aux familles (Bourdieu, 2000). Le parcours résidentiel « classique » s'établit ainsi autour du franchissement de différentes étapes, allant de la location, dans le parc social ou privé, à l'accession à la propriété individuelle avec la formation du couple et, surtout, l'arrivée des enfants. Trois types d'évolutions sont alors concomitantes : l'entrée dans la carrière familiale ; la modification du statut d'occupation du logement (de locataire à accédant à la propriété) ; le changement de type d'habitat (du logement collectif à la maison individuelle).

Pour Bourdieu, le succès de la maison individuelle tient autant à des raisons matérielles que symboliques. La maison est acquise au nom des enfants et justifiée par l'agrandissement de la famille, le besoin d'espace, le désir de jardin, etc. Mais en même temps, l'achat de la maison symboliserait la formation du nouveau foyer, il l'ancrerait dans l'espace et dans le temps, deviendrait le support de la mémoire familiale (Bonvalet et Fribourg, 1990 ; Bourdieu et Saint Martin, 1990).

Aujourd'hui, l'accès à la propriété individuelle reste la forme de la propriété la plus associée à la formation du couple et surtout des familles, comme le montre le travail de Sibylle Gollac sur les stratégies résidentielles des familles dans la France contemporaine. À partir de l'enquête Patrimoine 2003-2004 de l'Insee, elle observe que 65 % des résidences principales sont possédées par des couples, chiffre qui s'élève à

* Sociologue, chargée de recherche à l'INED, chercheur associé au Centre Maurice Halbwachs.

un peu plus de 80 % lorsque l'on considère uniquement les maisons. Dans 92 % des cas, ces biens ont été achetés par le couple (par opposition à des biens hérités). Ce sont donc des biens qui possèdent une dimension conjugale et familiale très forte, du point de vue juridique, économique et symbolique.

Ce modèle, lié à l'essor de la propriété pavillonnaire et « l'âge d'or » de la famille nucléaire dans les années 1960 et 1970, semble aujourd'hui ébranlé dans ses différentes dimensions. L'objectif de cette communication est précisément d'interroger les transformations qu'il a récemment subies à l'aune des nouvelles fractures qui traversent la société française contemporaine : en particulier, la hausse des prix sur le marché immobilier dans les grandes agglomérations (Friggit, 2010), et les difficultés accrues d'accès à un emploi stable pour les nouvelles générations et les moins diplômés. Comment l'achat de la maison s'inscrit-il aujourd'hui dans les parcours sociaux et familiaux des individus ? Observe-t-on des différences entre groupes sociaux en matière de calendrier d'accès à la propriété et de modalités des parcours d'accession ? Et quel sens revêt l'accès à la propriété individuelle pour les ménages qui s'engagent dans cette voie ?

L'enquête ethnographique en lotissement périurbain et les données de l'enquête Logement

C'est grâce à une enquête ethnographique approfondie menée sur quatre années et aux données de cadrage de l'enquête Logement de l'Insee, qu'on a ainsi pu mieux analyser le creusement des inégalités face à la propriété. D'un côté, l'analyse en population générale des vagues 1984 (qui suit la réforme des aides au logement et la forte diffusion de la propriété dans la population française) et 2006 (dernière enquête disponible) soulignait la déformation des principaux indicateurs statistiques : taux d'accès à la propriété individuelle et conditions d'accès (prêts, montants, durées, localisation)¹ se dégradent sur la période au détriment des catégories populaires (employés, ouvriers) et des fractions inférieures des classes moyennes.

D'un autre côté, les entretiens biographiques et les observations menés dans un lotissement périurbain ont permis de reconstituer les parcours d'accession, de saisir le sens subjectif de la maison, d'en interroger les usages. En effet, entre 2008 et 2012, une série d'entretiens biographiques et d'observations ont été menés systématiquement auprès des 43 familles d'accédants qui s'installaient dans le même lotissement pavillonnaire du Nord de l'Isère, situé à 35 kilomètres à l'Est de Lyon. Le lotissement accueillait alors des ménages de primo-accédants composés de couples avec enfants, qui s'installaient dans des petites maisons achetées sur catalogue. La commune apparaissait plus largement symptomatique du mouvement de périurbanisation qu'a connu la France dans les années 1970, puis de nouveau dans les années 2000 : la forte croissance démographique de la commune était principalement nourrie par le solde migratoire et l'ouverture à l'urbanisation d'anciens terrains agricoles, conformément à la nouvelle politique des élus locaux.

Concrètement, quatre partis-pris ont ainsi guidé l'enquête ethnographique. Tout d'abord, il s'agissait de réaliser des entretiens biographiques permettant de reconstituer les trajectoires résidentielles et leur articulation avec les autres sphères de la vie sociale – familiale et professionnelle notamment. En effet, si les données collectées dans l'enquête Logement de l'Insee sont très riches du point de vue de la

¹ Pour plus de précisions, voir Anne Lambert, « *Tous propriétaires !* » *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 2015.

connaissance des conditions de logement des ménages, elles ne permettent toutefois pas de disposer d'une profondeur biographique suffisante pour reconstituer les parcours d'accession (socialisation résidentielle antérieure, processus de construction des choix résidentiels et réalisation des arbitrages, etc.) et leur articulation avec les autres événements biographiques. Le cœur de l'enquête reste donc le suivi des familles d'accédants dans le temps, au cours de leur installation dans le lotissement des Blessays, et plus largement au travers des récits de vie.

Il s'agissait ensuite de ne pas considérer le ménage comme une entité a priori pertinente pour l'analyse. Le ménage peut en effet se révéler être une unité d'analyse trop large, en gommant par exemple les rapports sociaux de sexe au sein des couples et les compromis ayant présidé à la construction du choix résidentiel : comment avait par exemple joué la distance respective au travail de chacun des conjoints dans les arbitrages réalisés ? Et la distance à la parenté ? Le coût de l'accession était-il le même pour les hommes et les femmes ? Le ménage peut inversement constituer une unité d'analyse trop étroite en invisibilisant l'ensemble des individus effectivement mobilisés dans les parcours d'accession, que ce soit d'un point de vue symbolique ou matériel : enfants, proches, parents prenant part à la construction, à l'achat ou à l'usage de la maison. Autrement dit, c'est la « maisonnée » plutôt que le ménage qui intéressait l'ethnologue et affleurerait ainsi au travers de l'enquête de terrain (Gollac, 2011), permettant de comprendre les conditions de possibilité des parcours d'accession au-delà des contraintes de crédit mesurées dans les enquêtes statistiques.

En outre, les entretiens biographiques ont tous été réalisés au domicile des enquêtés, dans leur nouvelle maison, afin d'articuler les données d'entretiens avec l'observation des modes d'appropriation du logement, l'aménagement des pièces, les usages de l'espace, etc. Ces observations trahissaient les différentes formes de projections des familles dans le nouvel espace résidentiel (maison-étape, maison-tremplin, maison-aboutissement de la trajectoire résidentielle, etc.). Elles ont aussi révélé les rapports différenciés à la propriété entre les hommes et les femmes, mais aussi entre les familles du lotissement n'appartenant pas aux mêmes fractions de l'espace social. En effet, les observations objectivaient les différences socio-économiques entre les familles souvent de manière bien plus explicites et précises que les propos recueillis en entretien et éclairaient ainsi d'un jour nouveau les parcours d'accession.

Enfin, il était important de comparer systématiquement toutes les familles du lotissement du point de vue de leur parcours d'accession et des modalités d'accès à la propriété (âge d'accès à la propriété, situation familiale au moment de l'achat, mais aussi modes de financements du logement, etc.). La dimension exhaustive de la campagne d'entretiens a en effet permis de mettre en avant des profils-types d'accédants pour lesquels le sens et la place de la maison diffèrent fortement. Elle a aussi mis au jour les relations de voisinage et les modes d'insertion dans l'espace local, qui apparaissent fortement liés à la place occupée dans la hiérarchie sociale locale et au rapport entretenu au nouveau logement.

Un âge d'accès à la propriété individuelle qui augmente pour tous, en particulier pour les ouvriers et les employés

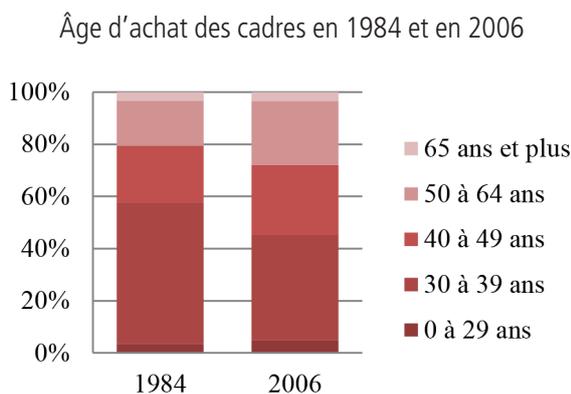
Comparer les deux vagues d'enquête - celle de 1984 qui suit la réforme des aides au logement et la période de diffusion de la maison individuelle dans les couches intermédiaires et populaires de la

population, et celle de 2006 (la plus récente) - permet de mesurer la montée des inégalités sociales face à la propriété individuelle. Parmi les nombreux indicateurs (taux d'accès à la propriété, durée des prêts, localisation, etc.) présents dans l'enquête Logement, on observe un décrochage des catégories populaires à plusieurs niveaux :

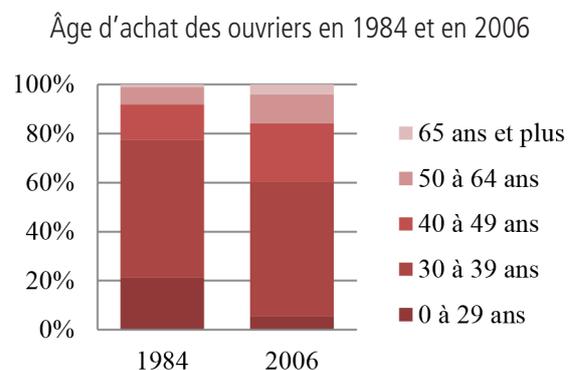
1) Le taux d'accès à la propriété recule plus fortement pour les ouvriers que pour les cadres entre 1984 et 2006. Les ouvriers sont ainsi proportionnellement deux fois moins nombreux à accéder à la propriété que les cadres aujourd'hui, un écart qui se creuse sur la période et met fin au processus de rattrapage amorcé pendant les Trente Glorieuses. Si l'on considère les niveaux de vie et non plus les catégories socioprofessionnelles, on observe que les ménages à « faibles ressources », c'est-à-dire inférieures au 1^{er} quartile de niveau de vie de l'ensemble des ménages, déjà sous-représentés parmi les accédants récents à la fin des années 1990, le sont encore davantage au cours des années 2000. Les ménages modestes du 2^e quartile de niveau de vie le sont aussi, mais dans une moindre mesure : ils représentent moins de 20 % des accédants récents en 2006, tous types de logement confondus (Briant, 2010). L'accession à la propriété est ainsi devenue plus difficile pour les catégories modestes de la population, et les catégories populaires décrochent.

2) En outre, les modalités d'accès à la propriété tendent à se différencier socialement. En particulier, l'âge d'accès la propriété individuelle recule pour tout le monde entre 1984 et 2006, mais il recule plus fortement pour les ouvriers que pour les cadres. Autrement dit, c'est pour les ouvriers que l'âge moyen d'accès à la propriété a le plus fortement reculé, passant de 36 ans à 40 ans.

3) Enfin, la primo-accession précoce des ouvriers (achat avant 30 ans), historiquement très forte dans cette catégorie de la population, s'effondre : 20% des ouvriers accédant à la propriété individuelle avaient moins de 30 ans en 1984 ; ils ne sont plus que 4 % dans ce cas aujourd'hui. La part des 40 ans et plus est au contraire passée de 42 % en 1984 à 58 % en 2006. Or, l'accession précoce à la propriété de la maison était le signe d'une stabilisation professionnelle et conjugale précoce chez les ouvriers, liée à leurs conditions d'entrée sur le marché du travail et à leur condition d'existence (Bozon, 1990). Aujourd'hui, c'est au contraire dans cette catégorie de la population, ainsi que chez les employés peu qualifiés du tertiaire, que la montée du chômage et les formes d'emploi atypiques sont les plus fortes, pesant très largement sur les trajectoires résidentielles et les carrières conjugales.



Source : Enquête Logement, INSEE, 1984 et 2006



Source : Enquête Logement, INSEE, 1984 et 2006

Les cadres sont également touchés par le recul de l'âge d'accès à la propriété lié à la hausse des prix immobiliers dans les grandes agglomérations, sans commune mesure avec la progression des salaires ; mais le recul de l'âge d'accès à la propriété reste moins marqué. Dès lors, quels sont les effets de la différenciation sociale croissante des parcours d'accession sur les trajectoires sociales des individus ? Et quels effets cette différenciation produit-elle sur les modes de cohabitation dans les nouveaux quartiers d'accession ? Qui sont plus particulièrement les ménages qui s'installent dans les lotissements neufs comme les Blessays, dans le Nord de l'Isère, quelle perception ont-ils de ces évolutions et quels rapports entretiennent-ils entre eux ?

Le sens social de la propriété : aboutissement, tremplin ou déstabilisation des trajectoires sociales ?

Les « statistiques ethnographiques » (Cayouette, 2011) établies à partir de la comparaison systématique des entretiens menés au Blessays, dans le Nord de l'Isère, ont permis de dégager trois profils-type d'accédants, pour lesquels le sens et la place de la maison diffèrent fortement. En effet, ces ménages n'ont pas les mêmes propriétés sociales, n'en sont pas au même stade de leur cycle de vie, et n'ont pas les mêmes perspectives de mobilité, ce qui explique des rapports différenciés au logement comme au voisinage.

Les vieux ouvriers des environs : la maison comme aboutissement de la trajectoire résidentielle

Une partie des acquéreurs au Blessays est constituée des « vieux ouvriers » des environs. Ces couples d'ouvriers, biactifs, travaillent en horaires alternés dans les usines alentours depuis de nombreuses années ; souvent issus de l'immigration nord-africaine ou portugaise, ils ont connu une stabilisation professionnelle tardive qui leur permet désormais de pouvoir prétendre accéder à la propriété. Leur ancrage local leur procure également des ressources à même de favoriser la mobilité résidentielle (progression des salaires à l'ancienneté, connaissance du marché immobilier local et du marché du travail, etc.). En ce sens, on peut parler de « capital d'autochtonie ».

Ces ménages connaissent une mobilité de proximité de quelques centaines de mètres à quelques kilomètres maximum, passant du parc locatif (privé ou HLM) vers le lotissement en accession. Ils ont ainsi acheté ou fait construire une maison dans la première tranche du lotissement des Blessays, entre 2007 et 2009. Pour ces derniers, la maison constitue l'aboutissement de la trajectoire résidentielle et fait l'objet d'un soin particulier. Elle est par exemple plus souvent construite sur un mode artisanal, comme dans cette famille d'ouvriers marocains où ce sont les deux frères maçons qui ont pris en charge les plans et le gros œuvre, et plus souvent aménagée avec minutie. Elle est également investie par les proches et les parents, qui viennent souvent y passer les jours fériés, repas de fête. Les titres juridiques de propriété sont ainsi décorrélés des usages pratiques de la maison.

Enfin, il ressort des analyses que ce sont des couples plus âgés que la moyenne des acquéreurs du lotissement (en moyenne 50 ans et plus), avec des familles déjà constituées (plusieurs enfants adolescents

ou jeunes actifs). Comme dans les grands ensembles HLM de première génération construits dans les années 1960, les différences sociales qui séparent les familles du lotissement génèrent alors des conflits sur les normes éducatives et la place à accorder aux enfants dans les espaces collectifs : la proximité spatiale nouvelle entre les familles est loin de réduire la distance sociale qui les sépare (Chamboredon et Lemaire, 1970). Aux Blessays, les autres familles plus jeunes du lotissement, sans enfant ou avec des enfants en bas âge, issus de milieux sociaux plus favorisés, cherchent en effet à imposer leurs normes sociales dans l'espace résidentiel comme le montrent l'observation des interactions sociales dans les espaces communs et l'analyse des cercles de sociabilité.

Les jeunes couples de professions intermédiaires issus de l'agglomération lyonnaise : la maison de lotissement comme étape

Le deuxième groupe d'acquéreurs est constitué des ménages les plus jeunes du lotissement (moins de 30 ans), sans enfant ou avec des enfants en bas âge (nourrissons). Ils travaillent dans des emplois intermédiaires ou de cadres à Lyon ou dans la proche banlieue lyonnaise. La maison de lotissement est vue comme une étape résidentielle en attendant de se rapprocher des secteurs plus valorisés de l'agglomération. Il s'agit d'un « investissement tremplin » aux yeux de ces ménages, même si de nombreuses incertitudes pèsent sur le prix à la revente de ces maisons.

Paradoxalement, ces ménages sont le moins présents au lotissement en journée du fait de leurs horaires de bureau ; mais ce sont ceux qui sont le plus mobilisés pour la défense de leur cadre de vie. Ils contrôlent la sociabilité enfantine au sein du lotissement, définissent l'entretien des jardins et des espaces communs. Ils gèrent l'association de voisinage, font le travail de représentation auprès des élus locaux, etc. En ce sens, ils détiennent le « pouvoir résidentiel » au sein du lotissement (Benoit-Guilbot et Modai, 1980). L'enjeu est double : assurer la valeur sociale et financière de leur lotissement en vue de la revente espérée de leur maison. Cet enjeu apparaît d'autant plus important que l'arrivée des familles « immigrées » dans la première, et surtout la deuxième tranche du lotissement, est perçue comme une menace à leur statut social et à la plus-value financière escomptée. En ce sens, on peut parler de stratégie résidentielle de mobilité sociale (Gollac, 2011).

Les familles issues des grandes cités HLM de l'est lyonnais : des « propriétaires précaires »

Enfin, le troisième groupe d'acquéreurs est constitué des ménages occupant une situation sociodémographique intermédiaire au sein du lotissement : il s'agit de familles avec enfants dont les conjoints ont entre 30 et 40 ans. Les couples sont plus souvent employés dans le secteur tertiaire peu qualifié, plus souvent d'origine africaine ou asiatique. Le point commun de ces familles est d'avoir effectué une large partie de leur carrière résidentielle dans les grandes cités HLM de la proche banlieue lyonnaise (Bron, Vaulx-en-Velin...). Cherchant à améliorer leur cadre de vie et à garantir un meilleur avenir à leurs enfants, elles se sont saisies des aides à l'accession pour devenir propriétaires (Pass Foncier, Prêt à taux zéro doublé, etc.) – les aides permettant de financer, dans certaines conditions, jusqu'à la moitié du coût d'acquisition des maisons. En outre, le passage prolongé par le parc HLM a, de fait, constitué une des conditions favorables à l'accumulation du patrimoine économique nécessaire aux parcours

d'accession : les faibles loyers acquittés précédemment leur ont permis de se constituer un petit capital à même de servir d'apport personnel (Topalov, 1987).

Ainsi, ces familles se sont principalement installées dans la deuxième tranche du lotissement, après 2009, à la faveur de la crise économique. La commercialisation du lotissement devenant plus difficile, les critères architecturaux dans le lotissement ont été assouplis, réduisant d'autant les coûts d'accession. Des aides à l'accession sociale ont aussi été votées par le conseil municipal afin de favoriser le remplissage du lotissement (Pass Foncier). Le contexte de crise du marché immobilier semble ainsi avoir été moins propice aux discriminations sociales et raciales, comme le rappelle un acquéreur ouvrier d'origine algérienne : « Franchement, le lotisseur il te voit en euros : c'est plus difficile de faire la demande de logements en mairie ! »

Pour ces ménages, la maison représente une promotion résidentielle certaine ; mais elle déstabilise aussi fortement l'économie domestique par l'éloignement géographique des bassins d'emploi et des réseaux de sociabilité et d'entraide. Les ménages apparaissent ainsi fortement mobilisés au quotidien comme cette caissière congolaise de 38 ans, Rosa, qui travaille dans un grand supermarché de Saint-Priest et qui enjoint son jeune fils Florian, 8 ans, de ne se doucher qu'un jour sur deux : « tu n'es plus en HLM ici, l'eau chaude, c'est pas à volonté ». Ces femmes dont les emplois précaires et/ou à temps partiel restent situés en première couronne de l'agglomération lyonnaise semblent progressivement contraintes de se retirer du marché du travail salarié pour se replier sur la sphère domestique : le coût de la mobilité géographique et les contraintes nouvelles liées à la garde des enfants apparaissent trop élevés. Ainsi, pour ces familles à la grande mobilité géographique et au statut social peu assuré, le lotissement a un effet ambivalent, entre promotion résidentielle et amélioration du cadre de vie, et déstabilisation de l'économie domestique.

Conclusion

Ainsi, dans l'ensemble, l'enquête Logement de l'Insee et l'enquête ethnographique approfondie menée dans une commune périurbaine populaire de l'Est lyonnais soulignent la décorrélation croissante des calendriers résidentiels et familiaux. Mais loin d'être également répartie dans la population, celle-ci semble plus particulièrement marquée dans les fractions inférieures de l'espace social. Le recul de l'âge d'accès à la propriété individuel apparaît alors particulièrement révélateur du creusement des inégalités face au logement.

Dans ce contexte, les lotissements périurbains bon marché qui se construisent à la périphérie des grandes villes constituent des espaces d'accession privilégiés pour les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires. Ils constituent des espaces de mixité sociale et raciale dont l'importance semble avoir été sous-estimée. Toutefois, le bâti objective et cristallise les différences socio-économiques entre les ménages et la position différente qu'ils occupent dans le cycle de vie (présence ou non d'enfants, âges respectifs, etc.). Comme dans les grands ensembles d'habitat social de première génération marqués par une importante mixité sociale, la proximité spatiale n'annule pas la distance sociale entre les ménages : elle est au contraire porteuse de nouvelles tensions dans le voisinage liées à la confrontation de normes éducatives et résidentielles socialement situées. Proximité spatiale n'est pas synonyme d'intégration sociale.

Bibliographie

- Benoit-Guilbot O., Modai C. 1980. Identité sociale, action collective et pouvoir résidentiel à Jaricourt, *Cahiers de l'OCS*, CNRS, 6, 247-265.
- Bonvalet C., Fribourg A.-M. (dir). 1990. *Stratégies résidentielles*, Paris, Editions de l'INED, 460 p. (Congrès et colloque n° 2).
- Bourdieu P., De Saint Martin M. 1990. Le sens de la propriété, *Actes de la recherche en sciences sociales*, 81-82, 52-64.
- Bourdieu P. 2000. *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil.
- Bozon M. 1990. Les femmes et l'écart d'âge entre conjoints. Une domination consentie, *Population*, 3, 565-602.
- Briant P. 2010. L'accession à la propriété dans les années 2000, *Insee Première*, 1291.
- Cayouette J. 2011. Reconstituer une cohorte d'élèves à partir de dossiers scolaires. La construction d'une statistique ethnographique, *Genèses*, 85, 115-133.
- Chamboredon J.-C., Lemaire M. 1970. Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, *Revue française de sociologie*, 11, 1, 3-33.
- Friggit J. 2010. Le prix des logements sur le long terme, INSEE/CGEDD http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=138
- Gollac S. 2011. *La pierre de discorde. Stratégies immobilières familiales dans la France contemporaine*, thèse de doctorat, Paris, ENS-EHESS.
- Lambert A. 2015. « *Tous propriétaires !* » *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil.
- Topalov C. 1987. *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques.