



HAL
open science

Inégalités et habitat en Île-de-France : quelles conséquences des politiques de renouvellement urbain sur le peuplement ?

Anne Clerval, Yoan Miot

► To cite this version:

Anne Clerval, Yoan Miot. Inégalités et habitat en Île-de-France : quelles conséquences des politiques de renouvellement urbain sur le peuplement ?. *Espaces et sociétés* (Paris, France), 2017, 3 (170), pp.51-72. 10.3917/esp.170.0051 . hal-01619186

HAL Id: hal-01619186

<https://hal.science/hal-01619186v1>

Submitted on 28 Jun 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Inégalités et habitat en Île-de-France : quelles conséquences des politiques de renouvellement urbain sur le peuplement ?

Anne Clerval, Yoan Miot

DANS ESPACES ET SOCIÉTÉS 2017/3 (N° 170), PAGES 51 À 72
ÉDITIONS ÉRÈS

ISSN 0014-0481

ISBN 9782749256023

DOI 10.3917/esp.170.0051

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2017-3-page-51.htm>



CAIRN.INFO
MATIÈRES À RÉFLEXION

Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...

Flashez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Distribution électronique Cairn.info pour Érès.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



Inégalités et habitat en Île-de-France : quelles conséquences des politiques de renouvellement urbain sur le peuplement ?

Anne Clerval
Yoan Miot

La mesure des inégalités sociales dans l'espace constitue un champ d'analyse ancien et structuré aussi bien en géographie sociale qu'en sociologie urbaine. Ces travaux s'appuient notamment sur la notion de ségrégation pour appréhender les inégalités sociales et les disparités spatiales et qualifier la composition sociale des quartiers (Brun et Rhein éd., 1994). Malgré des variations d'échelle et de modes de calcul, la mesure de la ségrégation se fait la plupart du temps sous la forme d'un état des lieux statique produisant des portraits de territoires, des cartographies d'ensembles géographiques dans lesquels sont mesurées les différenciations spatiales de répartition des catégories sociales. Ces travaux intègrent parfois des mesures échelonnées sur plusieurs recensements (Préteceille, 2003 ; Clerval et Delage, 2014) permettant de caractériser l'évolution du phénomène dans le temps. Cependant, ce type de

*Anne Clerval, maîtresse de conférences en géographie, université Paris-Est Marne-la-Vallée,
laboratoire Analyse comparée des pouvoirs anne.clerval@univ-paris-est.fr
anne.clerval@univ-paris-est.fr*

*Yoan Miot, maître de conférences en urbanisme et aménagement, université Paris-Est Marne-la-Vallée, UMR 8134 LATS
yoan.miot@u-pem.fr*

démarche ne prend que rarement en compte le rôle de l'habitat dans les formes de peuplement territorial alors que celui-ci joue un rôle non négligeable dans la construction des divisions sociospatiales.

Plusieurs travaux ont montré que les marquages sociaux locaux de l'offre de logement s'avèrent les plus discriminants pour expliquer la configuration de l'espace sociorésidentiel local. Conditionnés par les prix, ils fonctionnent comme des barrières à l'accès à certaines franges du parc, notamment les plus valorisées. Dans l'ensemble des grandes villes, il existe des quartiers socialement différenciés, à la fois en fonction de leur composition sociale et de celle du parc de logements (Mansuy et Marpsat, 1991). Contribuant à forger la notion de peuplement, J.-P. Lévy (1998 ; 2003) révèle une triple fonction résidentielle des parcs de logements : une fonction d'accueil, de transit et de fin d'itinéraire résidentiel, mais celles-ci varient selon les contextes locaux. Si les marquages sociaux de l'offre de logement sont contextuels, ils sont aussi influencés par les politiques de l'habitat, et notamment par les dynamiques de la production nouvelle. La notion de filtrage sociospatial a d'ailleurs été mise en évidence par l'écologie urbaine dans les villes américaines pour expliquer les effets de la production neuve de logement sur le classement sociospatial des quartiers (Bourne, 1981). En effet, l'offre neuve, partiellement destinée à des ménages en cours d'accession à la propriété, sélectionne les ménages les plus stables et les plus aisés des quartiers constitués ou qui s'y installent.

Dans cet article, nous proposons une démarche statistique classique de géographie sociale, mais en croisant des données sur les caractéristiques de logement et les catégories socioprofessionnelles des ménages. Nous appuierons sur la notion de peuplement pour analyser l'évolution de la structure sociospatiale des parcs de logements franciliens et saisir, dans un cadre métropolitain où le logement est un bien disputé, rare et cher, dans quelle mesure ces inégalités se recomposent, voire s'accroissent. En particulier, nous montrerons que l'analyse de données statistiques récentes permet d'établir nettement les conséquences des politiques municipales de renouvellement urbain : la priorité donnée à la « mixité sociale » dans les politiques de l'habitat (Bacqué et Fol, 2008), la valorisation de l'accession à la propriété (Driant éd., 2008) et des niches fiscales en locatif privé (Pollard, 2011) peuvent être interprétées comme des politiques de peuplement (Desage *et al.* éd., 2014) et ont des effets tangibles en termes d'embourgeoisement et de gentrification¹.

1. Il ne s'agit donc pas ici d'une analyse des politiques publiques, de leur genèse et de leur mise en œuvre, mais des conséquences que l'on peut mesurer à partir de l'analyse des données statistiques du recensement de la population.

UNE TYPOLOGIE DE L'ESPACE FRANCILIEN EN FONCTION DES LOGEMENTS

Données statistiques mobilisées et méthodologie

L'intérêt des données mobilisées dans cet article est double : d'une part, elles présentent un croisement entre les caractéristiques du logement et les propriétés sociales du ménage à un niveau géographique fin pour toute l'Île-de-France, d'autre part, elles permettent de saisir des évolutions récentes grâce à une extraction inédite du recensement rénové de 2008² comparé au recensement général de la population de 1999. Pour chaque Iris³ d'Île-de-France, nous disposons des principales caractéristiques de logement (figure 1), de la part respective des catégories socioprofessionnelles (CS) en huit postes des personnes de référence des ménages, de certains indicateurs concernant les étrangers, les immigrés, le chômage et la précarité de l'emploi salarié et, enfin, du croisement des caractéristiques de logement avec la CS de la personne de référence du ménage. Ces différentes variables permettent deux formes de confrontation entre les caractéristiques de logement et les inégalités sociales (de classe ici) : d'un côté, on peut qualifier socialement les types d'Iris déterminés en fonction des caractéristiques du parc de logement, de l'autre, il est possible de saisir plus finement les conditions de logement de chaque CS au sein d'un type d'Iris.

Pour traiter ces données, nous avons procédé en trois temps : une analyse en composantes principales (ACP) a d'abord été conduite à chaque date exclusivement sur les caractéristiques de logement non croisées avec les CS ; ensuite, une classification ascendante hiérarchique (CAH) sur les premiers axes de l'ACP a permis d'élaborer une typologie des Iris d'Île-de-France en fonction des spécificités de leur parc de logement ; enfin, la caractérisation de ces différents types a pu être complétée par les variables sociales et les croisements entre CS et caractéristiques de logement.

Nous avons donc fait le choix de conduire les analyses statistiques multivariées sur un petit nombre de variables cohérentes qui ne concernent que le logement et excluent les caractéristiques sociales (figure 1). Il s'agissait de disposer d'une typologie solide du parc de logements d'Île-de-France qui puisse être ensuite interprétée sur le plan social.

2. Cette extraction a été construite à partir du fichier détail du RP 2008 par le biais du Centre d'accès sécurisé aux données (CASD) de l'Insee, dans le cadre du projet de recherche Habest (Habiter l'est parisien d'hier à aujourd'hui) porté par l'université Paris-Est Marne-la-Vallée (Upem). L'essentiel du travail statistique a été réalisé par Camille Pannequin, ingénieure d'études sur le projet, avec l'appui de Matthieu Delage, chercheur membre du projet Habest.

3. Îlots regroupés pour l'information statistique comptant entre 2000 et 5000 habitants, c'est le niveau le plus fin de diffusion des données du recensement depuis 1999.

Intitulé de la variable	Recensement de 1999	Recensement de 2008
Part des maisons	x	x
Part des appartements	x	x
Part des logements construits avant 1949	x	x
Part des logements construits entre 1949 et 1974	x	x
Part des logements construits entre 1975 et 1989	x	x
Part des logements construits entre 1990 et 1998	x	x
Part des logements construits entre 1999 et 2008	/	x
Part des propriétaires occupants	x	x
Part des locataires HLM	x	x
Part des logements de moins de 40 m ²	x	x
Part des logements de plus de 100 m ²	x	/
Part des logements sans baignoire ni douche	x	x
Part des ménages ayant emménagé depuis plus de dix ans	avant 1989	avant 1998
Part des ménages ayant emménagé depuis deux à neuf ans	entre 1990 et 1996	entre 1999 et 2006
Part des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans	entre 1997 et 1999	entre 2006 et 2008
Part des ménages motorisés	x	x
Part des ménages ayant au moins deux voitures	x	x
Taille moyenne des ménages	x	x
Nombre moyen de pièces par logement	x	x
Nombre moyen de personnes par pièce	x	x

Figure 1 – Liste des variables actives utilisées pour les analyses statistiques multivariées (ACP et CAH)

Population de référence : ensemble des ménages, ce qui correspond à l'ensemble des résidences principales. Espace considéré : Île-de-France. Maille : Iris.

Géographie des logements en Île-de-France : une structure stable et quelques évolutions

L'analyse en composantes principales des caractéristiques du logement des ménages en Île-de-France fait apparaître une structure assez stable entre 1999 et 2008. Les trois premiers axes résument 77 % de l'information statistique en 1999 et 75 % en 2008 et c'est sur eux qu'ont porté ensuite les classifications ascendantes hiérarchiques. Le premier axe résume 45 % de l'information en 1999 (44 % en 2008) et oppose les logements individuels, auxquels sont associés les

grands logements, les propriétaires occupants et les ménages motorisés, aux logements collectifs, auxquels sont associés les petits logements⁴. Il correspond à une logique d'opposition entre le centre et la périphérie que l'on retrouve dans la typologie. Le deuxième axe (environ 18 % de l'information aux deux dates) oppose les locataires du parc social – auxquels sont logiquement associés les logements construits entre 1949 et 1974 – aux logements anciens, construits avant 1949 – auxquels sont associés les logements sans baignoire ni douche en 1999, les emménagements récents en 2008, et les propriétaires occupants aux deux dates. Cet axe marque la géographie bien spécifique des logements sociaux en Île-de-France, spécificité qui ne s'est pas atténuée entre 1999 et 2008. Le troisième axe (13,5 % de l'information en 1999 et 12,5 % en 2008) oppose les logements construits dans la dernière décennie (ainsi que la précédente en 2008) – auxquels sont associés les emménagements depuis deux à neuf ans – aux emménagements depuis plus de dix ans auxquels sont associés les logements construits entre 1949 et 1974 pour le recensement de 1999, et les logements construits avant 1949 pour celui de 2008. Cet axe est intéressant à plus d'un titre : en 1999, les logements construits dans la décennie 1990 s'opposent nettement dans l'espace à ceux qui ont été construits entre 1949 et 1974 et qui sont ceux dans lesquels l'ancrage résidentiel est le plus important (ce sont en effet principalement des logements sociaux ou des pavillons en accession à la propriété). En 2008, on retrouve cette singularité des logements construits récemment, mais ils s'associent à ceux qui ont été construits dans la décennie précédente, ce qui suppose une continuité dans la géographie de ces constructions neuves depuis 1990. Le fait que ces logements neufs s'opposent désormais plus dans l'espace aux logements anciens qu'aux logements construits entre 1949 et 1974 semble indiquer un déplacement de la construction neuve vers les Iris construits principalement entre 1949 et 1974 tandis que la construction neuve déclinerait dans les Iris construits principalement avant 1949. Cela pourrait aussi être relié à l'importance qu'a pris la réhabilitation de l'habitat ancien par rapport à sa démolition, comme le montre par exemple la décision de Jean Tiberi d'abandonner les opérations de rénovation à Paris en 1996. La réhabilitation de l'habitat ancien est menée à la fois par les ménages et les copropriétés, parfois avec les aides publiques de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), mais aussi par les promoteurs ou par les pouvoirs publics qui convertissent ainsi des immeubles du parc privé en logements sociaux comme le fait beaucoup la mairie de Paris depuis 2001⁵.

4. L'ACP permet de résumer l'information statistique d'un tableau contenant un grand nombre d'individus et de variables par des axes (ou composantes) qui présentent les principales oppositions et regroupements entre variables, ici dans l'espace.

5. Cette possibilité pour produire du logement social a été ouverte par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000. Entre 2001 et 2014, 19 % des logements sociaux créés à Paris l'ont été par l'acquisition-réhabilitation, 31 % par l'acquisition-conventionnement qui, elle aussi, maintient le parc ancien, et seulement la moitié par la construction neuve qui était auparavant le seul mode de production possible de logements sociaux (source : Mairie de Paris, Apur).

*Cinq types d'espaces en fonction des caractéristiques de logement,
du centre vers la périphérie*

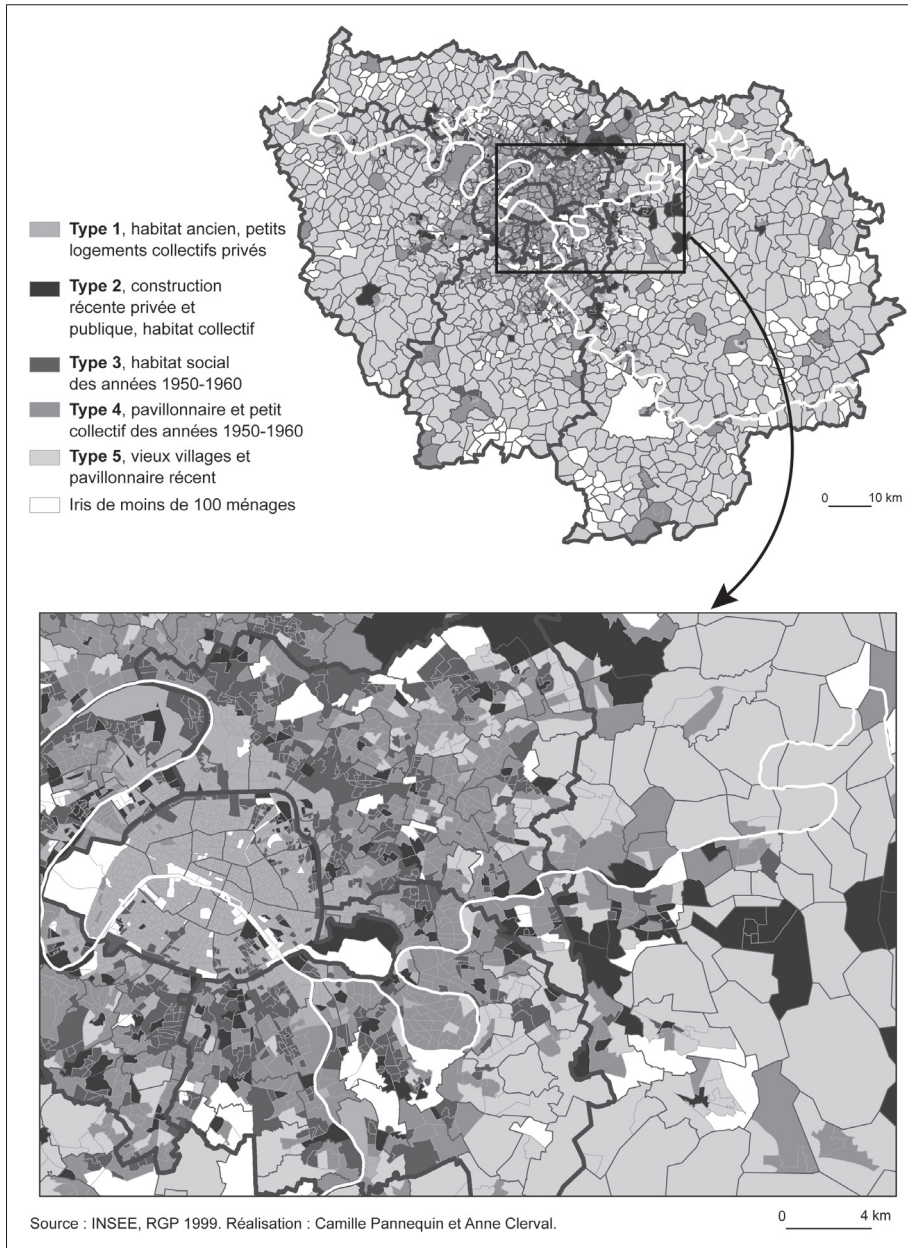


Figure 2 – Typologie des Iris d'Île-de-France en fonction des caractéristiques de logement en 1999

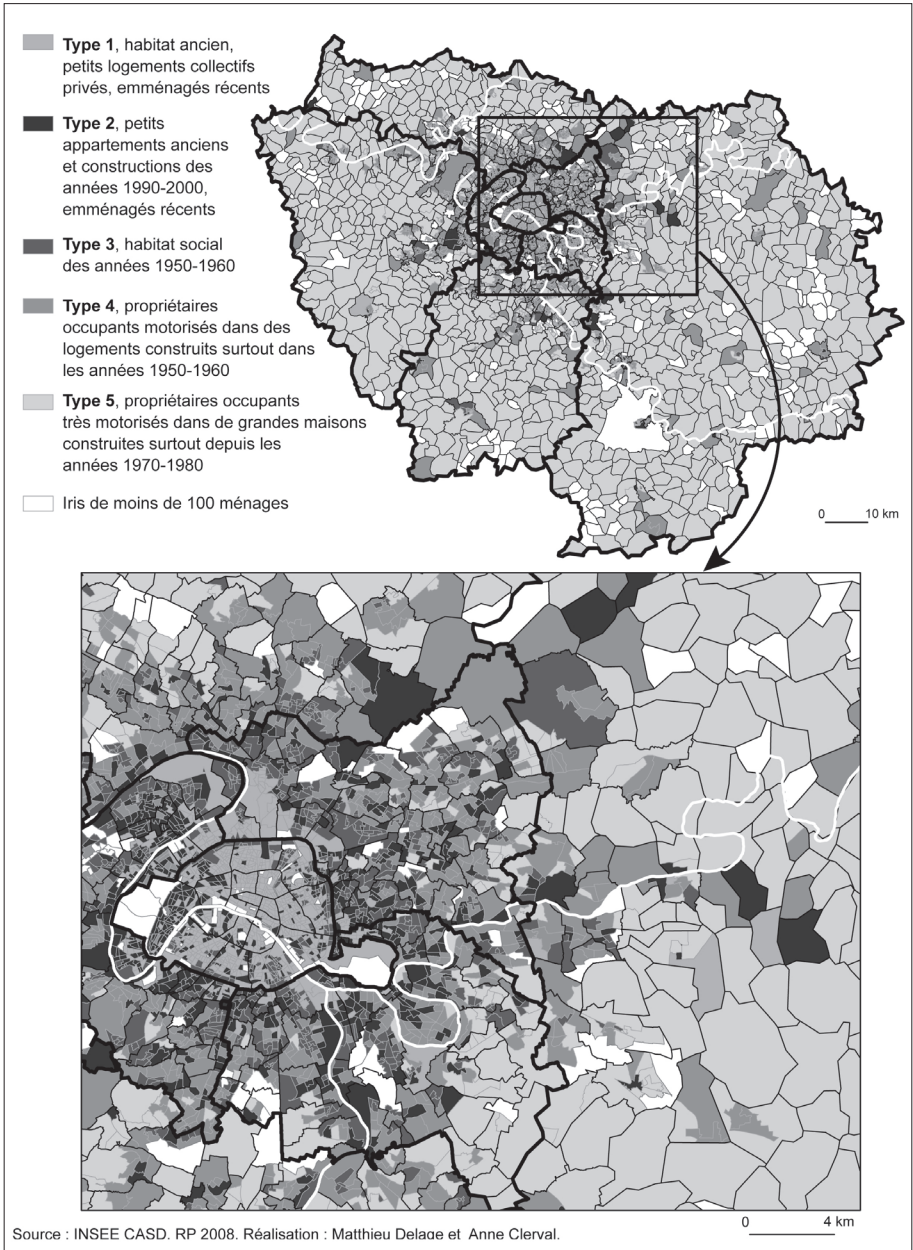


Figure 3 – Typologie des Iris d’Île-de-France en fonction des caractéristiques de logement en 2008

Les CAH réalisées aux deux dates sur les trois premières composantes de l’ACP dessinent cinq types d’Iris bien distincts dans l’espace et organisés selon une logique centre-périphérie (figures 2 et 3). Quatre de ces types sont relativement similaires dans leur composition comme dans leur géographie

en 1999 et 2008. Le type 1 regroupe 30 % des ménages en 1999⁶ et couvre l'essentiel des Iris parisiens ainsi que ceux des communes limitrophes : ce type central se caractérise par un habitat ancien, de petits logements principalement locatifs privés et une part importante d'emménagements très récents (inférieurs à deux ans), ce qui correspond à l'important taux de rotation lié à la taille des logements, à leur statut d'occupation et à leur position centrale dans l'agglomération. Si l'on considère l'évolution de ce type en 2008 dans sa géographie de 1999, il perd un point parmi les ménages et on constate une faible construction neuve (4 % des résidences principales ont été construites entre 1999 et 2008), une part stable de logements sociaux (12 %)⁷ tandis que celle des propriétaires occupants augmente (de 32,5 % à 36 %). En 2008, le type 1 présente des caractéristiques très similaires mais comprend moins d'Iris et regroupe une part plus faible des ménages (21,5 %). La géographie de ce type est semblable entre 1999 et 2008, mais une partie des Iris est passée dans le type 2 en 2008, nous reviendrons sur celui-ci dans la deuxième partie.

Autour de ce type central, deux types forment une première couronne qui couvre à peu près l'espace urbain aggloméré (bâti continu en banlieue autour de Paris). Le type 3 regroupe un peu moins de 20 % des ménages en 1999 comme en 2008 (mais plus d'Iris en 2008 qu'en 1999) et correspond aux quartiers d'habitat social des années 1950-1960. La part des logements sociaux y est de 64 % en 1999, 60 % en 2008 dans la géographie du type de 1999, et 63 % dans le type de 2008. On y retrouve les grands ensembles de la proche couronne, au nord de la Seine-Saint-Denis (avec des communes presque entières comme Bobigny ou Dugny), dans le Val-de-Marne (Les Hautes-Noues à Villiers-sur-Marne, Le Bois l'Abbé à Champigny-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne, ou encore à Créteil, Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine) et dans le nord des Hauts-de-Seine (Épinay-sur-Seine, Gennevilliers et Colombes dans la boucle de la Seine) ou dans le sud (comme à Bagneux, Clamart ou au Plessis-Robinson). À ces Iris de proche couronne s'ajoutent quelques grands ensembles plus isolés en grande couronne comme à Mantes-la-Jolie, Les Mureaux et Poissy le long de la Seine en aval de Paris, Trappes dans la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, Les Ulis, Grigny et Étampes dans l'Essonne, ou encore certains quartiers de Montereau-Fault-Yonne le long de la Seine en amont de Paris ou de Nangis et de Provins, dans le sud de la Seine-et-Marne, et de Coulommiers et Meaux dans le nord du département. La géographie de ce type est très semblable entre 1999 et 2008. Il faudra attendre plus de temps pour saisir d'éventuels effets de la politique de rénovation urbaine menée depuis 2003 dans ce type de quartiers.

6. Il s'agit de petits ménages (taille moyenne d'1,9) et ce type regroupe une part plus faible de la population des ménages d'Île-de-France (moins de 24 %).

7. Cette part est de 17 % dans Paris en 1999 comme en 2008.

Ces quartiers d'habitat social du type 3 sont imbriqués dans la couronne plus vaste que forme le type 4, correspondant au pavillonnaire et au petit collectif des années 1950-1960, donc contemporain des grands ensembles. Ce type regroupe 24 % des ménages en 1999 et 20,5 % en 2008, principalement dans les communes des départements de la petite couronne, et se caractérise par un fort taux de propriétaires occupants (57 % en 1999) et de motorisation des ménages, par de grands logements et par une part importante d'emménagements anciens. Ce type correspond à une première phase d'accession à la propriété dans la seconde moitié du XX^e siècle et la part des propriétaires occupants augmente en 2008, que ce soit dans la géographie du type de 1999 (60 %) ou dans celle du type de 2008 (63 %).

Enfin, le type 5 forme une dernière couronne qui couvre le reste de la région et en particulier la couronne périurbaine. Il regroupe 18 % des ménages en 1999 et 17 % en 2008 et il correspond principalement aux vieux villages et aux lotissements pavillonnaires récents. Ce type apparaît comme une phase ultérieure d'accès à la propriété (après 1975), plus périphérique (la moitié des ménages a au moins deux voitures), dans le périurbain, et encore peu diversifiée en termes de types d'habitat (prédominance des maisons, des grands logements et des propriétaires occupants).

Des types d'espaces qui révèlent des inégalités sociales

Ces différents profils de logement se distinguent aussi en termes de composition socioprofessionnelle (figure 4). Le type 1, central, est celui qui a la plus forte part de cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) et la plus faible part d'ouvriers et de catégories populaires en général (en ajoutant les employés). Ce profil social élevé s'est accentué entre 1999 et 2008 (y compris dans la géographie du type de 1999), avec une hausse significative de la part des CPIS tandis que la part des ouvriers a baissé. Parmi les emménagements depuis moins de dix ans, la part des actifs est logiquement supérieure à celle des retraités, mais la part des CPIS est la plus importante parmi ces emménagés récents et elle augmente entre 1999 et 2008⁸. Cela est caractéristique du processus de gentrification qui dépasse de façon notable les limites du périphérique parisien dans les années 2000 (Clerval, 2013 ; Collet, 2015). C'est dans le type 2 que la part des CPIS est la plus forte après ce type 1 central : comme on le voit sur la figure 4, les CPIS sont surreprésentées dans ce type tandis que les ouvriers y sont sous-représentés. Le type 3 correspond au profil social inversé du type 1, avec une très forte sous-représentation des CPIS et une forte surreprésentation des ouvriers et des employés. Cela s'explique logiquement par la surreprésentation de l'habitat social dans

8. Cette part est nettement supérieure à celle des CPIS parmi l'ensemble des ménages du type 1. En 2008, les CPIS représentent plus d'un tiers des emménagés récents dans ce type.

ce type. Le profil social de ce type est relativement stable entre 1999 et 2008 (notamment dans la géographie du type de 1999), et alimenté par un profil social très populaire des emménagés récents. On observe néanmoins un vieillissement des ménages ouvriers, avec une baisse de quatre points de la part des ouvriers au profit des retraités. Dans les deux derniers types correspondant à deux phases d'accèsion à la propriété en banlieue puis dans le périurbain, ce sont les retraités qui forment la catégorie modale. Ces deux types ont un profil social similaire assez hétérogène, avec toutefois plus d'agriculteurs et moins d'employés dans le type le plus périphérique. Dans leur géographie de 1999, ces deux types voient la part des CPIS augmenter (autour de deux points dans chaque type), tandis que celle des professions intermédiaires et des employés est assez stable et celle des ouvriers décline (de deux points dans le type 4 et de trois points dans le type 5). Dans ces deux types, les professions intermédiaires et les CPIS forment près de la moitié des ménages emménagés depuis moins de dix ans et les CS populaires autour du tiers (plus dans le type 4 que dans le type 5). Cela indique des dynamiques d'embourgeoisement dans ces espaces de l'accèsion à la propriété en périphérie, certaines d'entre elles méritant d'être explorées à l'aune de la notion de gentrification dans les banlieues pavillonnaires populaires ou dans les anciens villages marqués par la présence des ouvriers (Pistre, 2012).

D'autres indicateurs sociaux viennent compléter ce tableau : ainsi, c'est dans le type 1, central, et dans le type 3, marqué par l'habitat social, que la précarité de l'emploi salarié est la plus forte (autour de 15-16 % au lieu de 13 % en moyenne dans la région en 2008) ; c'est aussi dans le type 3 que le taux de chômage est le plus fort (17 % contre 11 % dans la région, le type 1 étant légèrement au-dessus de cette moyenne et les autres types tous en dessous) ; enfin, le type 3 regroupe également la part la plus élevée d'étrangers (18 % contre 12 % en moyenne dans la région) ou d'immigrés (25 % contre 16,5 %)⁹, le type 1 venant après (17 % d'étrangers ou 21,5 % d'immigrés), puis le type 2 (dans la moyenne régionale) et les autres types où étrangers et immigrés sont sous-représentés. La surreprésentation structurelle des étrangers dans les segments les plus dévalorisés du parc de logement (grands ensembles d'habitat social et petits logements anciens), déjà bien analysée dans la littérature (Guillon, 1996 ; Kirszbaum, 1999), n'empêche pas une certaine diffusion des étrangers dans les autres types : entre 1999 et 2008, leur part augmente un peu dans chacun des types sauf le plus périphérique¹⁰.

9. Au sens de l'Insee, les immigrés incluent les étrangers et les Français par acquisition, la part des immigrés inclut donc celle des étrangers et ne s'y ajoute pas.

10. Malheureusement, nous ne disposons pas de la variable concernant les immigrés en 1999.

Typologie 2008	Iris	Part des ménages	Part de la population des ménages	Part des CS parmi les ménages de chaque type						
				Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
Type 1 - petits appartements anciens et privés, emménagés récents	801	21,6	17,2	0,0	3,9	30,6	16,5	13,3	7,9	18,7
Type 2 - petits appartements anciens et constructions des années 1990-2000, emménagés récents	887	21,5	19,7	0,0	4,3	25,4	17,0	13,9	9,4	24,0
Type 3 - habitat social des années 1950-1960	1 036	19,6	21,8	0,0	3,0	9,2	15,1	21,1	20,7	24,4
Type 4 - propriétaires occupants motorisés dans des logements construits à partir des années 1950	988	20,6	21,9	0,1	4,3	19,4	18,0	13,0	13,4	28,1
Type 5 - propriétaires occupants très motorisés dans de grandes maisons construites surtout dans les années 1970-1980	1 254	16,7	19,3	0,9	6,1	19,8	18,6	9,1	13,7	29,2
Total	4 966	100,0	100,0	0,3	4,4	20,3	17,1	13,9	13,4	25,3

Figure 4 – Composition sociale des différents types d'Iris en termes de logement

(Source : Insee, CASD, RP 2008)

Ainsi, si nous avons pu tester une nette corrélation entre la position occupée dans le travail (CS, statut d'emploi et ancienneté) et les statuts d'occupation des logements au niveau régional – la propension à être propriétaire de son logement étant plus forte dans les CS supérieures que les CS populaires, parmi les salariés stables que parmi les précaires, et parmi les retraités plus que dans les CS actives – cela se traduit par une inscription différenciée dans l'espace régional et par un rapport variable à la distance au centre : toutes CS confondues, les salariés précaires ou les chômeurs se logent principalement dans le parc privé ancien de la ville-centre, supportant des loyers élevés pour de petites surfaces, ou dans les quartiers d'habitat social périphériques, subissant souvent un sous-équipement urbain, en particulier en matière de transports en commun. Si l'on observe la répartition des CS dans chacun des types (profil en colonne)¹¹, les catégories populaires se concentrent nettement dans le type 3, à plus d'un tiers en 2008, puis dans les types 4 et 5 pour les ouvriers, et dans les types 4 et 2 pour les employés : les ménages dont la personne de référence est un employé sont plus souvent une femme dans une famille monoparentale, privilégiant la centralité au prix d'un coût plus élevé de logement et de la vie quotidienne. Cette distinction recoupe l'accès différencié à la propriété entre ménages ouvriers et ménages employés. La géographie des employés se rapproche de celle des salariés précaires, ce qu'ils sont aussi en partie, mais l'espace central leur est moins accessible qu'en 1999 du fait de la gentrification. La géographie des ouvriers est plus marquée par la distance au centre et deux types de positions périphériques : celle des quartiers d'habitat social d'un côté, où la distance qui pèse est à la fois matérielle du fait de l'insuffisance des liaisons en transports en commun et symbolique du fait de la stigmatisation dont ils sont l'objet, et de l'autre, celle du périurbain où ils sont plus nombreux à habiter, loin du centre en distance métrique comme en distance temps. Ces deux types de positions périphériques recourent des segmentations dans le monde du travail puisque ceux qui sont les plus souvent logés dans le type 5 sont les ouvriers qualifiés de l'industrie, de la manutention et des transports, tandis que ceux qui le sont dans le type 3 sont les ouvriers non qualifiés. Cette distinction entre fractions des classes populaires n'est néanmoins pas une distinction absolue puisque c'est seulement leur proportion respective qui varie selon les types.

Les CPIS quant à eux se répartissent d'abord dans le type 2 et dans le type 1 (près de la moitié des CPIS d'Île-de-France vivent dans ces deux types centraux ou péricentraux), puis à environ 40 % dans les types 4 et 5, et à moins de 10 % dans le type 3. L'association connue entre CPIS et positions centrales

11. Pour ces calculs, nous avons utilisé un autre tableau de données produit dans le projet Habest, celui des effectifs de la population des ménages, qui classe l'ensemble des personnes vivant dans un ménage selon la CS de la personne de référence. Les CS en quarante-deux postes ont permis de regrouper actifs et retraités de chaque CS.

se renforce et touche plus nettement les professions de l'information, des arts et du spectacle, dont plus de 40 % vivent dans le type 1 et, dans une moindre mesure, les professions libérales, les enseignants, les chercheurs et les cadres du public (mais professions libérales et cadres du public, comme ceux du privé habitent d'abord le type 2). Les ingénieurs habitent plus volontiers à distance du centre, dans les types 5 et 4. Enfin, les professions intermédiaires occupent une position moins polarisée dans l'espace : près de la moitié de cette CS habite les types 4 et 5, puis dans le type 2, le type 3 (à 19 %) et, dans une moindre mesure, dans le type 1.

Enfin, si l'on croise les CS et les conditions de logement dans les différents types, on peut mettre en évidence des inégalités sociales au sein de chaque type en fonction du statut d'occupation ou des segments du parc occupés. C'est dans le type 1 que la part des CPIS parmi les propriétaires occupants est la plus forte (plus de 35 %) et 40 % de cette CS est propriétaire. Mais c'est aussi dans ce type que la part des CPIS parmi les locataires du parc social est la plus élevée (16 %), même si cela représente une très petite part de la CS. Cela permet de rappeler que les segmentations sociales du parc de logements traversent aussi l'habitat social, en fonction des différents types de logements sociaux, de leur ancienneté et de leur localisation. Inversement, seuls 10 % des locataires du parc social du type 1 sont des ménages ouvriers, mais ce sont 15 % de cette CS qui sont logés dans le parc social. Cela indique l'insuffisance du parc social comme refuge face à la gentrification de ce type, car la grande majorité des ouvriers du type 1 sont locataires du parc privé (à 69 %).

C'est dans les types 4 et 5, assez hétérogènes socialement, que l'on saisit le mieux (outre le type 2 abordé ci-après) les inégalités sociales dans le logement, qui se reproduisent à l'intérieur de quartiers similaires sur le plan du logement. Dans ces deux types, une part élevée des CPIS est propriétaire occupant, habite une maison et un logement de plus de 100 m², tandis que les employés et les ouvriers sont aussi souvent propriétaires occupants que locataires du parc privé dans le type 4 (et autour de 20 % vivent dans le parc social), ils vivent plus souvent en appartement que dans une maison, et le plus souvent dans des logements de 40 à 100 m². C'est seulement dans le type 5 que les employés et les ouvriers sont principalement propriétaires, dans une maison, mais de moins de 100 m².

UN TYPE D'ESPACE MARQUÉ PAR LE CHANGEMENT : CONSTRUCTION NEUVE ET EMBOURGEOISEMENT

Principales caractéristiques d'un type dynamique en 1999 et 2008

Au-delà de ces types de quartiers et de communes, un type s'individualise nettement en 1999 et, dans une moindre mesure, en 2008. Il s'agit du type 2 qui accueille 9 % des ménages franciliens en 1999. Il est caractérisé par une

forme de mixité des statuts d'occupation avec 35 % des résidences principales en logement social, 36 % en propriété occupante et 29 % en locatif privé. En termes de composition sociale, ce sont des quartiers et des communes où la part des CPIS et des professions intermédiaires est la plus importante après celle du type 1. Ce type se distingue principalement par sa dynamique de peuplement. Il s'agit d'espaces marqués par la construction neuve, et plus particulièrement en appartements : 33 % des logements ont été construits entre 1990 et 1999, 70 % ont été construits après 1975. Assez logiquement, le peuplement de ces quartiers est récent : 51 % des ménages y ont emménagé entre 1990 et 1997, 20 % après 1997. Ainsi, ce type isole nettement les espaces de construction neuve, les opérations d'aménagement. Sa géographie vient confirmer ces caractéristiques : il est réparti dans tous les périmètres des villes nouvelles qui ont concentré le développement urbain au cours des années 1990, mais aussi dans les Hauts-de-Seine, soit là où des maires conservateurs nouvellement élus dans d'anciennes communes de la banlieue rouge ont engagé des politiques de rénovation et de résorption des friches comme à Issy-les-Moulineaux, soit là où des maires ont développé d'importants programmes de logements sur des friches autour de La Défense pour loger les cadres d'entreprises (par exemple, Courbevoie et le quartier de l'Arche). Ainsi, ce type en 1999 permet de montrer comment la production neuve constitue un facteur d'embourgeoisement puisqu'alors que ce type n'est composé qu'à 18 % par des CPIS, 41 % des CPIS de ce type habitent des logements récents alors que seuls 26 % ouvriers vivent dans ce type de logements. Cependant, l'importance du logement social dans ces quartiers et ces communes montre qu'il s'agit d'un changement progressif de régime de production urbaine avec, d'un côté, un maintien de la production de logements sociaux et, de l'autre, des programmes neufs, notamment dans les villes nouvelles, comprenant une part significative de logements sociaux.

En 2008, ce type connaît une évolution relativement importante de sa composition et regroupe cette fois 21,5 % des ménages. Alors qu'il s'associait assez fortement avec le logement social en 1999, c'est avec l'habitat ancien, notamment en locatif privé, qu'il s'associe en 2008. Sa géographie évolue nettement avec la quasi-disparition du type des quartiers des villes nouvelles. On trouve au sein de ce type aussi bien les quartiers très aisés des sixième, septième, huitième et seizième arrondissements de Paris, de Versailles (78), Rueil-Malmaison et Saint-Cloud (92) que des quartiers populaires comme celui de la gare du Nord à Paris, le centre-ville d'Aubervilliers (93) et celui des Ardoines à Vitry-sur-Seine (94). On retrouve également les quartiers de la première couronne des Hauts-de-Seine. En termes de composition sociale, ce type conserve le deuxième plus fort taux de CPIS et de professions intermédiaires après le type 1 (respectivement 25,5 % et 17 % des ménages). À l'inverse, c'est dans ce type que les ouvriers et employés sont les moins représentés après le type 1 (respectivement 9,5 % et 14 % des ménages). Si le profil moyen du type rend compte d'un peuplement relativement aisé, c'est

aussi parce qu'il cache des écarts de peuplement importants. Par exemple, les quartiers du centre-ville et de la mairie d'Aubervilliers restent faiblement marqués par les CPIS. Ils ne représentent que 9 et 12,5 % des ménages. À l'inverse, le quartier de la gare de Rueil-Malmaison est très largement dominé par les CPIS qui composent 58,5 % des ménages. Cette géographie, pour paradoxale qu'elle puisse apparaître, nous renseigne, là encore, sur la dynamique de peuplement des quartiers considérés. D'une manière générale, ce sont des quartiers qui connaissent un intense renouvellement de leur population, que ce soit dans le parc ancien (Iris parisiens) ou dans un parc neuf. En effet, c'est le type qui a connu le plus fort taux de croissance annuel moyen des ménages entre 1999 et 2008 avec le type 5 (périurbain) et, en 2008, 15 % des ménages y résident depuis moins de deux ans ; 60 % de la population de ces quartiers est arrivée entre 1999 et 2008. Ces variables connaissent un écart bien plus faible que les précédentes entre les différents Iris. En outre, ces nouveaux emménagés présentent un profil social aisé : les CPIS en représentent plus de 31,5 % entre 1999 et 2006 et 29,5 % de ceux qui sont arrivés depuis moins de deux ans, soit des taux supérieurs à la moyenne du type. À nouveau, des écarts peuvent exister entre les quartiers au profil plutôt populaire et les quartiers ayant déjà un profil aisé. Cependant, les écarts sont plus faibles et la majorité des CPIS présents dans les quartiers populaires ont emménagé depuis moins de dix ans. Ainsi, ce type permet de mettre en avant les dynamiques de renforcement de l'embourgeoisement et l'amorce d'un processus de gentrification dans les quartiers populaires. Enfin, il faut souligner le poids relativement important de la construction neuve dans cette dynamique de peuplement. Si, dans un certain nombre de quartiers très aisés, la construction neuve n'est pas importante, notamment à Paris et à Versailles, puisque nous faisons face à une dynamique d'embourgeoisement et de renouvellement de la population dans le parc ancien, elle l'est au contraire dans toutes les autres situations urbaines couvertes par ce type. Que ce soit dans les quartiers populaires ou les communes des Hauts-de-Seine aisées ou en restructuration urbaine, c'est bien la construction neuve qui constitue le moteur du changement social. En effet, les logements neufs produits depuis 1999 constituent le parc d'accueil des CS supérieures et moyennes dans les quartiers populaires : par exemple, dans le centre d'Aubervilliers, alors que les CPIS sont presque absents des logements plus anciens, ils représentent 25 % des occupants des logements livrés depuis 1999. Dans ces quartiers populaires, c'est donc la construction neuve qui permet l'arrivée des CPIS. Cela se retrouve aussi dans le long de l'ex-RN3 à Pantin, dans le centre de Montreuil ou de Bagnolet (93), ou dans le quartier des Ardoines à Vitry. Dans les autres communes, cette construction neuve renforce, d'un côté, l'embourgeoisement des communes aisées des Hauts-de-Seine (Rueil-Malmaison) et, de l'autre, la gentrification déjà amorcée des anciennes communes populaires de ce département (Le Plessis-Robinson, Issy-les-Moulineaux).

L'existence de ce type, associant des quartiers en renouvellement urbain et des quartiers aisés, interpelle. Il donne une indication sur les effets produits par deux types de politiques urbaines : d'une part, les politiques de diversification sociale par les hauts conduites par les municipalités PCF et PS de la banlieue rouge (Bacqué et Fol, 2009 ; Collet, 2015 ; Raad, 2017) et, d'autre part, les politiques de restructuration urbaine des communes des Hauts-de-Seine, moins étudiées (Albecker, 2010 ; Cousin, 2014), et que l'on pourrait qualifier de revanchistes (Smith, 1996).

Deux exemples : Le Plessis-Robinson (92) et Montreuil (93)

Nous illustrerons ces deux types par deux exemples : le cas de Montreuil (93) et celui du Plessis-Robinson (92). Située en première couronne, la commune de Montreuil, est typique de la banlieue rouge. Le tissu urbain montreuillois est composé d'une étroite imbrication d'habitat et d'ateliers. Ces ateliers sont progressivement reconvertis en logements à la suite de la désindustrialisation et nombre d'entre eux sont investis par des professions indépendantes, notamment de la culture et de l'audiovisuel, pour être requalifiés sous la forme de lofts (Collet, 2015). Cette mutation, bien souvent d'origine privée, est caractéristique de la gentrification. Elle est désormais soutenue par la municipalité, à travers l'amélioration incitative et coercitive du parc ancien et la réalisation de micro-opérations d'aménagement en tissu ancien (figure 5). Il s'agit là d'attirer des populations plus aisées afin de construire une mixité sociale pensée comme bénéfique pour les classes populaires. Le logement social n'est pas absent, il correspond à un peu moins d'un tiers de l'offre neuve produite. C'est cependant en-deçà du taux communal (38 %) et en-deçà des possibilités de maintien des classes populaires dans la commune en raison des prix de marché. En effet, dans le centre de Montreuil, de nombreux logements neufs ou réhabilités sont vendus (4 070 €/m²)¹² et mis en location (entre 18,60 €/m² et 12,50 €/m² selon la taille du bien)¹³ à des prix trop élevés pour les classes populaires qui souhaiteraient accéder à la propriété. Ainsi, entre 1999 et 2008, la commune a gagné 12 000 habitants, principalement dans les quartiers anciens marqués par la mutation du tissu d'ateliers et la politique de renouvellement urbain. Dans les quartiers montreuillois de ce type, 59 % de la population a emménagé depuis moins de dix ans, dont 15 % depuis moins de deux. Les CPIS représentent 26 % des nouveaux emménagés soit un taux de cinq points supérieur à la moyenne de la composition sociale de ces quartiers. Cette dynamique fait que 72 % des CPIS de ces quartiers ont emménagé depuis moins de dix ans à Montreuil.

12. Source : *Argus du logement 2013* édité par Efistat Consultants.

13. Source : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, données 2013 : [URL : <http://www.observatoire-des-loyers.fr/loyers/medians>], consulté le 11 juillet 2016.

Nos analyses statistiques montrent bien l'accentuation de la gentrification sous l'effet des politiques municipales de mixité sociale.

Programmation	Logements privés	Logements sociaux
OPAH-RU	519	0
ZAC Fraternité	480	320
Total	999	320
	76%	24%

Figure 5 – Programmation de logements dans le cadre du projet de requalification du quartier du Bas-Montreuil

(Source : dossier de création de la zac Fraternité, 2014 et convention d'OPAH-RU Fraternité, 2014)

Dans le second cas, la restructuration urbaine des communes des Hauts-de-Seine est encore plus nette en termes d'effets attendus et réalisés. Dans ces communes conquises progressivement par des maires conservateurs depuis les années 1970, mais surtout à partir des élections municipales de 1983 et 1989, les politiques d'aménagement et d'urbanisme ont conduit à de vastes opérations de démolition-reconstruction, dans l'objectif d'accueillir des populations de cadres et de professions intermédiaires (Albecker, 2014). Ainsi, la commune du Plessis-Robinson (Jarfas, 2011), dirigée par le PCF jusqu'aux élections municipales de 1989 et caractérisée par la présence d'une grande cité-jardin construite par Henri Sellier et par 67 % de logements sociaux en 1990, est marquée par une politique de réduction du parc social, à la fois par démolition et par le fait de privilégier l'offre nouvelle privée. Elle se traduit, dès 1989, par une volonté de rompre avec l'architecture moderne de la cité-jardin au profit du New Urbanism. Ce courant propose la réinterprétation de modèles architecturaux anciens, tels que l'habitat haussmannien. Si, à partir de 1988, un projet de reconstruction de la cité-jardin est porté par L'OPH92, ce projet, dans ses deux premières phases courant jusqu'à 1996, n'est pas concerné par ces orientations, notamment parce que le bailleur ne croit pas en la pertinence de cette politique. Afin d'atteindre ses objectifs, la municipalité porte donc seule une première opération d'aménagement, le secteur du Bois des Vallées, afin de convaincre de la pertinence de ces choix architecturaux et de l'existence d'un marché privé porteur pour les promoteurs privés dans cette commune marquée par le logement social. Puis elle engage très vite une seconde opération sur un ancien stade municipal pour développer un cœur de ville. Cette opération est confiée à François Spoerry, architecte majeur du New Urbanism qui est intervenu dans la conception de l'unité touristique nouvelle (UTN) de Port Grimaud (Var) des années 1960

aux années 2000. À partir des succès de ces deux opérations, la municipalité peut imposer ses orientations urbaines dans la reconstruction de la cité-jardin : réduction drastique du nombre de logements sociaux et architecture néo-haussmannienne.

Le choix de cette forme urbaine permet, d'une part, d'invisibiliser le logement social et de construire une image socialement plus exclusive de la commune et, d'autre part, de produire un espace public sécurisé ainsi qu'une privatisation des espaces qui auraient pu être d'usage public (Jarfas, 2011). En termes de production et d'effets, cette politique s'est traduite par une réduction de vingt-cinq points de la part de logements sociaux (figure 6), la production d'une offre neuve d'accession à la propriété et par une installation massive de CPIS. Cette politique continue puisque, comme l'indique le plan local d'urbanisme de la commune, l'objectif est de ne pas avoir plus de logements sociaux que le seuil imposé par la loi, soit 25 %¹⁴. Ici, comme dans d'autres communes des Hauts-de-Seine, les politiques d'aménagement poursuivent explicitement un objectif de réduction de la place des classes populaires et peut être interprétée comme une politique de peuplement (Desage *et al.* éd., 2014) qui suit une orientation revanchiste (Smith, 1996).

Programmation	Logements privés	Logements sociaux	Logements spécifiques
Bois des Vallées	370	80	160
Cœur de ville	1090	104	0
Cité jardin - phase 1&2	0	776	0
Cité jardin - phase 3&4	1130	146	80
Total	2590	1106	240
	66%	28%	6%

Figure 6 – Programmation de logements dans les opérations d'aménagement du Plessis-Robinson
(Source : Jarfas, 2011)

14. « Avec plus de 41 % de logements sociaux [contre 67 % en 1989], le Plessis-Robinson présente une très grande mixité sociale, bien supérieure aux seuils définis par la loi qui fixe un seuil de 25 % des résidences principales [...]. La volonté de la commune est de se rapprocher des seuils définis par la loi en favorisant la construction de logements privés et de redistribuer cette mixité sociale », *Projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme de la Ville du Plessis-Robinson*, 2015, p. 8.

Ainsi, entre 1999 et 2008, Le Plessis-Robinson a gagné plus de 3 000 habitants (+12 %), principalement dans les quartiers de restructuration urbaine (type 2). Dans ces quartiers, 66 % de la population réside depuis moins de dix ans, dont 16 % depuis moins de deux. Parmi ces nouveaux emménagés, les CPIS représentent 44 % des ménages soit un taux de dix points supérieur à la moyenne de ces quartiers. De ce fait, 82 % des ménages CPIS de ces quartiers ont emménagé depuis moins de dix ans.

CONCLUSION

Ce travail de croisement statistique entre les caractéristiques de logement et la catégorie socioprofessionnelle des ménages a permis d'aboutir à deux conclusions principales : d'une part, la division sociospatiale du parc de logements en Île-de-France apparaît généralement stable entre 1999 et 2008, tout en étant marquée par des dynamiques d'embourgeoisement aussi bien au centre qu'en périphérie, d'autre part, il existe un lien net en Île-de-France entre la construction neuve et les dynamiques d'embourgeoisement ou de gentrification dans les communes de proche couronne. Cette construction neuve s'inscrit largement dans des projets publics d'aménagement qui s'apparentent à de véritables politiques de peuplement favorisant les cadres et professions intellectuelles supérieures au nom de la mixité sociale dans les quartiers populaires. L'étude statistique est ici complémentaire des travaux menés sur la mise en œuvre des politiques de l'habitat en Île-de-France en permettant d'établir leurs conséquences à l'échelle locale et à celle de la région. Ces conclusions invitent à analyser ensemble les inégalités sociospatiales, les contextes locaux de l'habitat et les politiques urbaines qui visent à les transformer.

INDEX DES SIGLES

- ACP – Analyse en composante principale
- Anah – Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- CAH – Classification ascendante hiérarchique
- CASD – Centre d'accès sécurisé aux données
- CPIS – Cadres et professions intellectuelles supérieures
- CS – Catégories socioprofessionnelles
- Insee – Institut national de la statistique et des études économiques
- Iris – Îlots regroupés pour l'information statistique
- OPAH-RU – Opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine
- RGP – Recensement général de la population
- RP – Recensement de la population (renové)
- ZAC – Zone d'aménagement concerté

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ALBECKER Marie-Fleur, 2010, « The effects of globalization in the first suburbs of Paris : From decline to revival ? », *Berkeley Planning Journal*, vol. 23, n° 1, p. 102-131.
- ALBECKER Marie-Fleur, 2014, *Recycler les premières couronnes des villes globales : politiques d'aménagement urbain et restructurations des banlieues de Paris et New York*, thèse de doctorat en géographie, université Paris 1-Panthéon-Sorbonne.
- BACQUÉ Marie-Hélène et FOL Sylvie, 2008, « Les politiques de mixité sociale en France : de l'injonction politique nationale aux contradictions locales », *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, D. Fée et C. Nativel éd., Paris, Presses de la Sorbonne Nouvelle, p. 117-133.
- BACQUÉ Marie-Hélène et FOL Sylvie, 2009, « La mixité sociale dans les communes de banlieue rouge », *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, M.-H. Bacqué éd., Puca, p. 287-300.
- BOURNE Larry S., 1981, *The Geography of housing*, Londres, Edward Arnold.
- BRUN Jacques et RHEIN Catherine éd., 1994, *La Ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan.
- CLERVAL Anne, 2013, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte.
- CLERVAL Anne et DELAGE Matthieu, 2014, « La métropole parisienne : une mosaïque sociale de plus en plus différenciée » [en ligne], *Métropolitiques*, [URL : <http://www.metropolitiques.eu/Lametropole-parisienne-une.html>], consulté le 25 mars 2016.
- COLLET Anaïs, 2015, *Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte.
- COUSIN Bruno, 2014, « Entre-soi mais chacun chez soi. L'agrégation affinitaire des cadres parisiens dans les espaces refondés », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 204, p. 88-101.
- DESAGE Fabien, MOREL JOURNAL Christelle et SALA PALA Valérie éd., 2014, *Le Peuplement comme politiques*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- DRIANT Jean-Claude éd., 2008, *Politiques de l'habitat et crises du logement. Problèmes politiques et sociaux*, n° 944, Paris, La Documentation française.
- GUILLON Michèle, 1996, « Inertie et localisation des immigrés dans l'espace parisien », *Espace, populations, sociétés*, n° 1, p. 55-64.
- JARFAS Olivier, 2011, *Les formes urbaines : instrument du projet urbain ? L'exemple des opérations d'urbanisme réalisées au Plessis-Robinson de 1990 à 2011*, mémoire de master 2 en urbanisme, Institut français d'urbanisme.
- KIRSZBAUM Thomas, 1999, « Les immigrés dans les politiques de l'habitat », *Sociétés contemporaines*, n° 33-34, p. 87-110.
- LÉVY Jean-Pierre, 1998, « Dynamiques du peuplement résidentiel », *Sociétés contemporaines*, n° 29, p. 43-72.
- LÉVY Jean-Pierre, 2003, « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis », *Population*, vol. 58, p. 365-400.

- MANSUY Michèle et MARPSAT Maryse, 1991, « Les quartiers des grandes villes : contrastes sociaux en milieu urbain », *Économie et statistique*, vol. 245, n° 1, p. 33-47.
- PISTRE Pierre, 2012, « Renouveaux des campagnes françaises : évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recompositions sociales », thèse de doctorat de géographie, université Paris Diderot-Paris 7.
- POLLARD Julie, 2011, « L'action publique par les niches fiscales. L'exemple du secteur du logement », *Gouverner (par) les finances publiques*, Philippe Bezes et Alexandre Siné éd., Paris, Presses de Sciences Po, p. 263-297.
- PRÉTECEILLE Edmond, 2003, *La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-1999*, Rapport de recherche pour la Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France.
- RAAD Lina, 2017, « Pour qui produit-on du logement social ? Le cas de la banlieue rouge », *Espaces et sociétés*, n° 170, p. 33-50.
- SMITH Neil, 1996, *The New Urban Frontier : Gentrification and the Revanchist City*, New York-Londres, Routledge.

