



HAL
open science

Devenir propriétaire pour échapper aux discriminations ?

Anna Perraudin, Elise Palomares, Shirin Shahrokni

► **To cite this version:**

Anna Perraudin, Elise Palomares, Shirin Shahrokni. Devenir propriétaire pour échapper aux discriminations ?. *Hommes & migrations*, 2024, *Classes moyennes*, 1345, pp.33-42. 10.4000/120p1 . hal-04672489

HAL Id: hal-04672489

<https://hal.science/hal-04672489v1>

Submitted on 21 Aug 2024

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.

Devenir propriétaire pour échapper aux discriminations ? Trajectoires incertaines d'accès à la propriété de personnes immigrées.

Elise Palomares – P.U. Université de Rouen – DYSOLAB – *fellow* de l'Institut Convergence Migrations ; Anna Perraudin – CR CNRS & Université de Tours – CITERES - *fellow* de l'Institut Convergence Migrations ; Shirin Shahrokni – York University, Glendon Campus.

Être propriétaire de son logement ou chercher à le devenir peut être considéré comme des marqueurs de l'ascension sociale et d'une « intégration réussie ». En France, près d'un tiers des populations immigrées sont propriétaires, une proportion stable depuis 30 ans, malgré d'importants contrastes de statut résidentiel en fonction des origines. Les premiers résultats d'une enquête qualitative, adossée à la post-enquête TeO2, menée auprès d'une quinzaine de personnes immigrées racisées propriétaires de leur logement en Ile-de-France, permettent d'interroger les différents types de rapport à l'achat du logement, et la répercussion d'inégalités relevant de la migration et du rapport de race sur le processus d'acquisition.

Être propriétaire de son logement ou chercher à le devenir représente un des marqueurs de l'ascension sociale : la constitution d'un patrimoine, le statut résidentiel valorisé, accentuent la distance avec les classes populairesⁱ. Pour les immigré-es, l'accès à la propriété dans le pays d'installation est de surcroît associée à l'idée d'une « intégration réussie ». En France, près d'un tiers des immigré-es sont propriétaires, une proportion stable depuis 30 ans. Pourtant, la figure du migrant propriétaire est quasiment absente de la sociologie urbaine et de celle des migrations, à l'exception de quelques travaux importants dans les années 1990, mais méconnus, portant sur des groupes immigrés spécifiques (congolaisⁱⁱ ; algériensⁱⁱⁱ ; marocains^{iv}). Elle apparaît parfois au détour de monographies sur des quartiers spécifiques^v. En rupture avec le profil de l'immigré non qualifié, le phénomène semble indiquer la consolidation de positions sociales que l'on pourrait associer à grands traits aux classes moyennes, puisque devenir propriétaire suppose de mobiliser certaines ressources sociales, techniques, économiques et administratives. L'accès à la propriété est-elle le marqueur de la progression d'une nouvelle classe moyenne issue de l'immigration ? Observer les conditions dans lesquelles les personnes immigrées sont devenues propriétaires invite à poser un regard critique sur ce phénomène.

Depuis une quinzaine d'années d'abord, des recherches sociologiques qui ne portent pas spécifiquement sur des immigré-es dévoilent les revers de la propriété parmi les ménages modestes : endettement, localisations défavorables, éloignement des bassins d'emploi, logements de mauvaise qualité, etc.^{vi} Des décalages peuvent alors intervenir entre le statut résidentiel valorisé de propriétaire, obtenu à la faveur de politiques urbaines et bancaires encourageant l'accès aux crédits immobiliers, et la réalité de situations économiques et sociales fragiles^{vii}. Par ailleurs, la hausse du marché de l'immobilier depuis trente ans restreint la marge de manœuvre pour l'accès à des logements de qualité, y compris parmi des personnes bien insérées socialement qui peinent à se loger. Ce décalage entre position sociale et position résidentielle^{viii} donne lieu à des tentatives de réajustement de la part des individus, en jouant sur le statut résidentiel, au prix d'arbitrages sur la qualité du bâti, son confort, sa localisation

ou l'image du quartier. La littérature sur les segmentations des classes sociales et les trajectoires de logement invite donc à prêter attention aux « petits déplacements sociaux » qui s'opèrent à travers le logement^{ix}, aux opérations de « classement, déclassement, reclassement » et aux « décalages ». Elle révèle l'importance des stratégies autour du logement afin de marquer une ascension sociale, objective ou désirée, et incite à saisir le sens que les individus donnent à leurs parcours résidentiels en interrogeant le rôle du statut résidentiel dans la perception des positions sociales.

Pour les populations immigrées, on sait la nécessité d'appréhender ces « déplacements » en tenant compte des espaces de références pluriels à travers lesquels les intéressés évaluent leurs trajectoires sociales, et qui ne se restreignent pas au pays d'installation^x. Devenir propriétaire peut ainsi viser à rattraper une position de classe moyenne dans le pays d'origine mais que le statut professionnel obtenu en France ne permet pas d'atteindre. L'exposition des immigré·es aux discriminations ethnoraciales sur le marché locatif privé ou public, bien établie^{xi}, est un autre élément susceptible d'intervenir sur le choix du statut résidentiel. Les différences importantes de statut résidentiel en fonction des origines^{xii} laissent entrevoir des parcours résidentiels contrastés parmi les immigré·es. Selon les travaux statistiques français, ces variations s'expliqueraient par la durée d'installation en France, les inégalités de ressource, les motifs administratifs de titre de séjour^{xiii}. Enfin, les écarts entre les propriétaires issus de l'immigration et les majoritaires subsistent même après l'acquisition. L'enquête quantitative TeO2 pointe des inégalités sur tous les plans : qualité du bâti, sur-occupation, quartier^{xiv}.

Le rapport entre accession à la propriété et appartenance aux classes moyennes mérite donc d'être interrogé pour les populations immigré·es. Devenir propriétaire est-il la marque d'une ascension sociale objective, ou désirée ? Le statut résidentiel donne-t-il prise à des stratégies de distinction, et auprès de qui prennent-elles sens ? Suffit-il à ancrer les acquérants dans les classes moyennes, aux yeux de leurs proches, de leurs voisins ou plus largement de la société française ? Les premiers résultats d'une enquête qualitative menée en 2022 auprès de quinze personnes immigrées racisées devenues propriétaires de leur logement en Île-de-France permettent d'analyser l'accession à la propriété comme une stratégie des acquérants pour se classer socialement, ou se reclasser, sans se prémunir contre des classements descendants. Ces stratégies s'élaborent face à des décalages entre positions sociale et résidentielle, des obstacles et des contraintes qui sont en partie spécifiques pour les immigré·es. Nous faisons ici l'hypothèse que le racisme auquel se confrontent une part des immigrés dans la société française est déterminant pour comprendre les expériences résidentielles des propriétaires, en se combinant avec d'autres rapports sociaux de classe, de statut migratoire et de genre.

Présentation de l'enquête : les apports de la post-enquête

Les données présentées ici ont été recueillies en région parisienne^{xv}, selon un dispositif de « ré-enquête » adossée à l'enquête Trajectoires et Origines 2 (TeO2)^{xvi}. Nous avons rencontré 15 personnes (8 hommes et 7 femmes)^{xvii} qui avaient auparavant répondu à l'enquête quantitative TeO2. Elles nous ont accordé un entretien à leur domicile, ce qui nous a fourni des informations supplémentaires sur le logement et sur le quartier. Les enquêté·es ont en commun d'être immigré·es (né·es à l'étranger de nationalité étrangère), d'être des propriétaires-occupant·es (ce qui n'exclut pas que certains soient également bailleurs), et d'être arrivé·es sur le territoire français après 1990. Ce dernier critère de sélection vise à contrôler partiellement la variable de l'ancienneté sur le territoire, et à s'assurer que les politiques migratoires et urbaines qui encadrent les parcours de ces personnes relèvent de logiques similaires. Les enquêté·es ont acheté leur maison entre 1997 et 2013 – entre 4 et 16 ans après leur arrivée. 10 proviennent

d’Afrique subsaharienne (Côte d’Ivoire, Cameroun, Mali, Sénégal, Togo), 2 de Turquie, 3 de Chine. 12 sont devenu·es français·es par naturalisation. À l’exception d’une femme célibataire et de deux femmes en couple avec des Français blancs, elles sont en couple au moment de l’achat avec une personne immigrée de même origine (9) ou avec une personne racisée née en France (3). Même si toutes peuvent être assimilées aux classes moyennes, les positions professionnelles sont variées et révélatrices des stratifications de cette catégorie : cuisinier, agent de sécurité, professeur, ingénieur ou comptable dans une grande entreprise. Les origines sociales avant la migration diffèrent aussi fortement.

Une diversité de situations s’observe dans les lieux de vie : maisons ou immeubles, quartiers populaires ou exclusifs, grande banlieue ou petite couronne. Cette pluralité de configurations résidentielles découle du dispositif de post-enquête autant qu’elle en constitue un premier résultat. En effet, les travaux de sociologie urbaine donnant à voir des immigré·es propriétaires sont centrés sur un quartier ou un type de logement : co-proprétés dégradées^{xviii}, « centralités populaires^{xix} », dispositifs de rénovation urbaine^{xx}, banlieues pavillonnaires^{xxi}. L’enquête nous a conduit dans des franges du périurbain à la limite des zones rurales, des quartiers centraux de villes de banlieues, des zones pavillonnaires aisées. Elle reflète la diffusion spatiale des populations immigrées documentée dans les études statistiques^{xxii}, interroge sur les parcours et montre la nécessité de mener des enquêtes au-delà des quartiers où les immigré·es seraient plus « attendu·es ».

La richesse de cette enquête qualitative provient ainsi de la diversité de situations qu’elle vient éclairer et de l’observation de préoccupations communes, relatives au poids d’inégalités multidimensionnelles avec lesquelles ces personnes immigrées racisées doivent composer dans leurs parcours résidentiels, en lien direct avec l’accession à la propriété, que ce soit au moment de l’achat ou à la suite de leur installation.

Promotion sociale, maintien du rang ou stratégie contre le déclassement ?

Devenir propriétaire peut être vu comme une façon de rétablir, stabiliser ou acquérir une position résidentielle conforme à sa position sociale. Mais ces motivations et ces réajustements prennent-ils les mêmes formes pour les immigré·es que pour la population majoritaire? Les travaux quantitatifs distinguent deux types de parcours résidentiels chez les immigré·es : le premier s’appuie sur l’accession à la propriété et concerne les migrants du Portugal, d’Espagne et d’Asie du Sud Est ; le second se fonde sur l’obtention d’un logement social pour améliorer son habitat et s’observe davantage chez les personnes originaires du Maghreb, de Turquie et d’Afrique subsaharienne^{xxiii}. En sélectionnant des enquêté·es provenant d’Afrique subsaharienne, de Turquie, de Chine, nous avons donc choisi de mener l’enquête auprès de personnes dont le parcours résidentiel est atypique par rapport aux immigré·es en général, et par rapport aux immigré·es de même origine de surcroît. Les résultats de l’enquête dessinent plusieurs types de rapport à la propriété et d’engagement dans le processus d’acquisition du logement, illustrés ici par 3 parcours contrastés.

Pour un premier type de propriétaires, l’accession à la propriété s’apparente à une promotion sociale fragile, avant tout liée à la nécessité de se loger et à l’impossibilité de le faire sur le marché locatif. Ces personnes sont issues d’un milieu social populaire et occupent une position sociale modeste en France (cuisinier, agent de sécurité, infirmier, ouvrier, assistante sociale), sans adéquation avec leur niveau de formation parfois élevé. Elles ont besoin de changer de logement rapidement, souvent à la suite de la naissance d’un enfant. Or elles se savent coincées sur le marché locatif, du fait des discriminations dont elles ont déjà fait l’expérience dans la location privée et des listes d’attentes pour le logement social. Originaires du Mali, titulaire d’un

diplôme en comptabilité, M. Touré^{xxiv} vit en France depuis 10 ans et travaille comme cuisinier à Courtepaille quand sa compagne, technicienne d'électricité, devient enceinte de leur premier enfant. Il souhaite quitter au plus vite leur logement à Ris-Orangis, un studio exigü, « *invivable* », et cherche une location plus grande. L'agent immobilier les en dissuade et leur présente une opportunité à Ivry, d'anciens bureaux réaménagés, *via* un dispositif d'achat à taux zéro. Après une visite rapide du quartier, et sans chercher à voir d'autres biens, le couple accepte : « *On savait que louer dans le privé, c'était impossible. Et le logement social il fallait attendre 3 ans. C'était impossible pour nous d'attendre 3 ans à ce moment-là.* » Il essuie un premier refus de prêt avant de le voir aboutir, dans des conditions qu'il sait mauvaises : un crédit sur près de 30 ans, avec un taux élevé de 3 %. « *Nous, on n'avait pas le choix. On s'est lancés.* » Lors des entretiens, ces enquêté-es expriment à la fois le sentiment de s'être engagés dans l'accession dans la précipitation – M. Camara, camerounais, infirmier, dit s'être « *jeté dans l'achat* » de sa maison, située en lointaine banlieue parisienne –, les difficultés économiques qu'ils rencontrent pour honorer le crédit, en se « *serrant la ceinture* », mais aussi la satisfaction d'être devenus propriétaires et de ne pas « *jeter l'argent par la fenêtre* » en payant un loyer.

Si le jugement négatif sur la location, perçue comme le gaspillage de son argent au bénéfice d'un autre, est partagé par l'ensemble des enquêté-es, c'est un argument central pour un second type de propriétaires, qui cherchent à mettre en conformité le statut social auquel ils aspirent et leur position résidentielle. Devenir propriétaire s'apparente alors à une stratégie de distinction. Fruit d'un calcul rationnel, l'acquisition est présentée comme un projet de long cours, une évidence. M. Koffi, 50 ans, togolais, est arrivé en France après un MBA de commerce international pour lequel il était l'un des rares étudiants de sa génération à avoir obtenu une bourse. Il se contente d'abord d'emplois sans rapport avec son niveau de diplôme, puis après sa mise en couple avec une Française d'origine antillaise, trouve un poste à responsabilité dans une société privée de parking. Son épouse, gestionnaire pour un bailleur social, bénéficie d'un appartement de fonction dont le couple profite dans un quartier de rénovation urbaine de Sarcelles, et qui leur permet d'épargner. Après la naissance de leur enfant, le couple décide d'acheter, afin d'élever leur fils « *dans un cocon vraiment sécurisé* ». Ils cherchent une maison individuelle, en prêtant une forte attention au quartier, sur les conseils d'un ami gestionnaire de patrimoine : proximité des transports en commun, fréquentation du quartier, réputation de l'école. Ces critères les amènent à rejeter les dispositifs d'accession à la propriété dans les quartiers de rénovation urbaine, auxquels Mme Koffi a pourtant un accès privilégié grâce à son emploi. Le couple parvient à acheter une maison ancienne avec un grand jardin. Les mensualités sont très élevées par rapport à leurs revenus, mais M. Koffi est satisfait de la localisation, un quartier de maisons individuelles en contrebas des « *cités* » voisines. Ces dernières constituent un contrepoint négatif, que M. Koffi désigne tout au long de l'entretien comme « *l'autre côté* ». Cette mise à distance spatiale et discursive traduit le souci de se distinguer de lieux stigmatisés mais aussi d'autres parcours migratoires, associés aux quartiers populaires et au logement social. Comme M. Koffi, les enquêté-es qui considèrent l'accession à la propriété comme une façon de « *tenir leur rang* » accordent une grande attention à la localisation du quartier où ils achètent, et évoquent l'influence de l'entourage en France ou au pays, à partir desquels ils évaluent leur trajectoire.

Un troisième type de rapport à la propriété, enfin, relève d'une stratégie rationalisée d'ascension sociale « *par la pierre* », en constituant – souvent pas à pas – un patrimoine. Il s'agit d'investir, plus que de se loger, en escomptant un double bénéfice : symbolique, grâce au statut privilégié de propriétaire, d'une part, et économique, d'autre part, grâce à la rente locative d'une partie

des biens. Les investissements sont justifiés par le souci de « *sécuriser* » une situation économique perçue comme confortable mais réversible, ou de « *laisser quelque chose aux enfants* », comme l'explique Mme Kouassi, 42 ans, ivoirienne. Issue d'un milieu très populaire – sa mère est femme de ménage –, diplômée de philosophie au Cameroun, elle a repris des études de comptabilité en arrivant en France, grâce au salaire de son mari, un ingénieur ivoirien avec « *une très bonne position sociale* », et trouvé un emploi de comptable dans une grande entreprise. Elle a d'abord vécu avec son mari dans le logement social qu'il occupait alors à Sceaux mais, dès que leurs salaires leur ont permis d'envisager de faire un prêt, ils ont cherché à acheter. Bien que Mme Kouassi ne soit « *pas très fan d'Argenteuil* », c'est là que le couple acquiert un F3 dans un « *quartier acceptable* », proche de la Défense, donc « *facile à mettre sur le marché* » : « *Stratégiquement, c'était l'idéal.* » Le couple s'y installe, prévoyant d'en partir dès qu'ils auront un enfant en âge d'être scolarisé. Quand vient ce moment, ils mettent en location l'appartement d'Argenteuil, de sorte qu'il s'autofinance, et prennent un nouveau crédit pour s'installer à Herblay, dans une coquette maison années 1930. De futurs investissements locatifs sont envisagés à moyen terme, sans avoir encore tranché s'il convient davantage de les réaliser en région parisienne ou en Côte d'Ivoire, où s'observe un boom immobilier. Le discours de Mme Kouassi est empreint du vocabulaire de la rationalité. La trajectoire résidentielle est présentée comme parfaitement maîtrisée. Il est question de coût, de calculs, d'arbitrages, mais aussi de travail et de sens de l'épargne. « *On se réveille tôt, on se lève tôt* », insiste Mme Kouassi. Le souci de se distinguer de l'image de l'héritier, pour souligner à l'inverse les sacrifices sur lesquels reposent les montages financiers, se retrouve chez les autres enquêtés multipropriétaires. La famille élargie est parfois mise à contribution, comme dans le cas de M. Yildiz, 35 ans, cafetier, né en Turquie, propriétaire de son fonds de commerce puis de son logement. Il a bénéficié, pour son premier achat, de l'aide financière de ses parents, eux-mêmes propriétaires quelques rues plus loin, agriculteurs en Turquie avant leur installation en France, tandis que ses frères, artisans, ont pris en charge les travaux dans ses deux biens. Chaque acquisition est vue comme un tremplin pour monter d'autres investissements, ce qui a permis à sa famille d'acquérir une petite notabilité à l'échelle locale de Sarcelles, où tous résident. L'investissement locatif permet ainsi de réaliser une promotion sociale sans dépendre du diplôme ou de la situation professionnelle en France.

Ce panel d'expériences donne à voir la diversité des positions sociales derrière l'étiquette de propriétaire, mais aussi la pluralité des rapports à la propriété, articulant des positions sociales et résidentielles en tension. Il fait ressortir des contraintes spécifiques sur le marché immobilier, qui ramènent à l'appartenance à un groupe discriminé et peuvent parfois assimiler l'achat à un choix par défaut, afin de contourner un marché locatif jugé fermé ou des quartiers de rénovation urbaine indésirables. Si, pour les enquêtés aux positions les plus modestes, le logement social est parfois envisagé, mais pas toujours accessible, il devient un repoussoir à partir de la naissance du premier enfant. Les ménages qui ont les moyens de chercher d'autres options résidentielles prennent alors soin d'éviter les quartiers de rénovation urbaine. Ceux qui résident faute de mieux dans ce type de quartiers sont préoccupés par leur évolution. La qualité de l'éducation des enfants, qui se manifeste par le souci de la réputation du quartier, le choix des établissements scolaires et l'inscription des enfants aux activités extrascolaires, est en effet un point commun aux enquêtés, que l'on peut considérer caractéristique des classes moyennes. Dans ces parcours résidentiels façonnés par l'expérience aigüe des discriminations sur le marché locatif privé ou social en amont de l'achat, certains intermédiaires du logement (banquiers, courtiers, agents immobiliers) sont alors présentés comme des alliés, qu'ils

soufflent l'idée de s'engager dans un achat, aident à faire passer le dossier ou dénichent des opportunités.

Une fois dans la position de devenir propriétaire, les enquêté·es tendent à affirmer que seule la solidité financière du dossier compte. Or cette croyance est contrebalancée par des expériences qui rappellent que les inégalités viennent se nicher dans le processus même d'acquisition.

Des inégalités dans le processus d'accession à la propriété

Loin de l'attente de la consolidation d'un capital, entretenue par les représentations courantes de la propriété et reprises à leur compte par la plupart des enquêté·es, les conditions d'achat peuvent à l'inverse fragiliser des positions sociales. L'approche qualitative permet de mieux saisir comment les rapports de migration et de race opèrent sur le processus d'accession, avec pour principale conséquence de restreindre le champ des options résidentielles possibles et d'accentuer le risque encouru en devenant propriétaire, même pour les personnes qui se trouvent dans une situation économique stable.

De nombreux désavantages s'observent d'abord pour l'obtention des prêts. Il est, en effet, plus difficile pour les personnes immigrées de constituer un dossier solide selon les critères des agents immobiliers ou des banques, y compris si l'on ne regarde que les niveaux de revenus, pourtant souvent présentés par les enquêté·es eux-mêmes comme un élément « objectif ». Il est bien établi que les difficultés à obtenir un titre de séjour et toutes les exclusions qui s'ensuivent (marché de l'emploi, compte bancaire, logement, etc.), ainsi que les inégalités avérées sur le marché de l'emploi auxquelles se confrontent les immigré·es en France, créent des inégalités de revenus durables. S'y ajoutent l'impossibilité, pour celles et ceux issu·es des classes moyennes ou aisées dans leur pays d'origine, à mobiliser un éventuel héritage pour constituer un apport qui consoliderait leur dossier d'emprunt bancaire, car un capital économique significatif dans le pays d'origine perd beaucoup de valeur au moment de son transfert^{xxv}. Quant à celles et ceux issues de milieux populaires, ils doivent envoyer régulièrement de l'argent à leurs parents restés au pays et ont du mal à épargner.

Il ne suffit pas d'avoir des revenus assez conséquents pour obtenir un crédit bancaire. M. Camara, évoqué plus haut, s'est vu refuser un prêt à cause d'un titre de séjour d'un an. M. Koffi, dont nous avons aussi présenté le parcours, s'est vu expliquer par son banquier que ce dernier n'avait pas de garantie sur le sérieux du dossier, contrairement aux clients français que l'agence bancaire connaissait de longue date, ce que l'enquêté reformule en adhérant – du moins en apparence – à cette logique : « *Moi, je viens, je coupe. Et du coup, il se dit : "Mais on ne le connaît pas ! Il est qui ? On peut lui faire confiance ? Quel travail il fait ? Est-ce qu'il peut rester [en France] jusqu'à vingt ans ?"* Et voilà, quand il m'a expliqué, j'ai compris. » Même s'il ne choisit pas ici d'accuser la banque de racisme, M. Koffi restitue bien l'accusation d'illégitimité que lui envoie entre les lignes le banquier, comme s'il avait « coupé » une file d'attente imaginaire en sautant les étapes, et que sa présence en France était temporaire. L'approche soupçonneuse envers les demandes de prêt déposées par les enquêté·es propriétaires s'exprime parfois dans des propos ouvertement racistes, comme le relate Mme Demir, d'origine turque. L'agent auquel son mari, ouvrier, et elle, caissière, tous deux en CDI, s'adressent pour l'achat d'une maison prévient ouvertement le couple qu'il ne défendra pas leur dossier même s'ils remplissent les critères de revenus car, selon lui, « *c'est bien connu, les ouvriers turcs présentent de faux documents* ». Mme Demir identifie des propos racistes, se défend auprès d'un élu local et finit par obtenir gain de cause.

Une fois passé l'obstacle de la constitution du dossier, les visites des biens immobiliers sont une nouvelle épreuve, « *un parcours du combattant* » selon M. Koffi. Avec humour, il mime

l'incrédulité des vendeurs, qui restent cois lorsqu'ils découvrent que les deux potentiels acquéreurs de leur maison bourgeoise, située dans un quartier que les riverains aiment appeler « Sarcelles-village », sont Noirs. Parfois, les visites révèlent le racisme des futurs voisins, comme le rapporte Mme Kouassi : « *Quand on cherchait à Herblay, on a visité dans un autre quartier... On arrive, on va dans le jardin, on voit le voisin d'à côté, on dit bonjour... Même pas un bonjour ! Il ne répond pas ! Avec mon mari, on s'est regardés... "Oups, ici, ils sont racistes..."* » Le couple renonce à faire une offre sur cette maison. L'expérience de Mme Kouassi indique que le risque de tomber sur des voisins racistes, difficile à évaluer lors de la visite, ajoute une pression supplémentaire à l'achat, que ne connaissent pas les majoritaires, susceptible de restreindre le champ des possibles pour les enquêté·es.

L'expérience du « racisme au quotidien »

En particulier pour les personnes achetant dans des quartiers blancs, l'acquisition expose parfois à un « racisme au quotidien », face auquel les enquêté·es s'efforcent de déjouer la méfiance et de construire leur respectabilité. Mme Mengue, 53 ans, est née au Cameroun et vit en France depuis 1993. Elle nous reçoit dans un pavillon d'une banlieue résidentielle exclusive, sur le modèle des *gated-communities*, située à une vingtaine de kilomètres de Paris. Cet ensemble pavillonnaire n'est pas fermé mais il abrite des infrastructures privées partagées et les habitant·es sont tenu·es de respecter des normes strictes. Mme Mengue, qui a épousé un homme blanc, enseignant, de 23 ans son aîné, travaille comme assistante maternelle, gardant les enfants de ses voisins. Élégamment habillée d'un chemisier de soie blanc le jour de l'entretien, elle raconte qu'elle a toujours pris grand soin de son apparence : « *Moi, je m'habillais toujours très bien* », ce qui ne l'a pas empêchée d'être identifiée comme « *une africaine qui gardait des enfants* ». Bien qu'elle réside dans cet ensemble pavillonnaire « *bon chic, bon genre* » depuis plus de 25 ans, Mme Mengue souligne qu'elle continue de « *rencontre[r] des difficultés* », comme, par exemple, dans les échanges quotidiens entre voisins, du fait d'être « *la seule personne de couleur* ». « *On a un centre de loisirs, ici, avec piscine... Quand tu vas là-bas, les gens ne te parlent pas !* »

Mme Diarra, venue s'installer dans une petite commune du sud de la région parisienne à une heure de Paris avec son mari et ses deux enfants, explique, elle aussi, avoir longtemps été une des rares familles noires immigrées, maliennes, musulmanes et jeunes dans une « *ancienne ville maraîchère* » qui, par contraste, est décrite comme peuplée de personnes « *classes moyennes, des personnes âgées qui n'ont pas du tout fréquenté les étrangers et qui sont toujours restées entre eux* ». L'enquêtée évoque de multiples expériences de racisme quotidien caractérisant ses interactions avec le voisinage, tels ces parents qui ne répondent pas aux salutations à l'arrêt du bus ou des pique-niques estivaux organisés par la municipalité où il s'avère difficile de trouver sa place. De nombreuses complications racistes concernent sa fille à l'école ou dans des activités diverses, au cours desquelles les discours anti-noir·es sont explicites : « *La première année, la grande, je l'avais inscrite au cours d'anglais... Je la dépose et, en sortant, je vois une dame d'un certain âge qui me dit: "Des Noirs ! ?" Je réponds : "Hein ?" Elle continue : "Ben, des Noirs !" J'ai dit : "Oui, des Noirs !" [rires].* »

Les enquêté·es tentent de se prémunir de ces humiliations quotidiennes en mobilisant différentes tactiques de contestation, de résistance ou de contournement. Une des stratégies consiste à adopter des conduites « irréprochables ». Cela peut passer notamment par limiter les contacts avec les compatriotes, pour éviter le soupçon de « communautarisme », se privant ainsi de réconfort culturel, de soutien moral et de solidarité face au racisme. Cette tactique de construction de respectabilité locale inscrite dans le temps permet le tissage progressif de liens

avec les voisin·es, les pouvoirs publics locaux, les enseignant·es. Mais cette insertion locale reste fragile, limitée.

Pour certain·es enquêté·es, l'anticipation d'un racisme de voisinage structure de manière tangible la recherche de biens, en la circonscrivant à des frontières spatiales bien délimitées et en excluant les quartiers dans lesquelles la crainte de « ne pas être les bienvenus » est grande. Cette stratégie d'évitement, issue d'un racisme pressenti et, dans bien des cas, subi lors des premières visites, peut en outre contribuer à reproduire des inégalités structurelles *via* le « choix » d'un quartier ségrégué, ou encore en générant un éloignement important des lieux d'emploi et des transports en commun et par conséquent, un coût de trajets accru.

L'impact des inégalités raciales sur l'expérience de l'accession à la propriété ne se limite cependant pas au processus d'acquisition et à la vie quotidienne. D'importantes recherches menées outre-Atlantique montrent notamment qu'à mesure que les quartiers « blanchissent », les investissements publics et la valeur du quartier augmentent, et à l'inverse, que dans les quartiers ségrégués les biens se déprécient^{xxvi}. Ainsi, les conséquences matérielles, sociales, et économiques du racisme qui s'exercent sur les propriétaires racisés doivent se mesurer sur le temps long, à partir d'une attention particulière sur le risque de dévaluation qu'il induit sur les biens achetés. Ce mécanisme demande à être analysé plus avant, pour mettre à l'épreuve sa transposition au contexte français, mais nos premiers résultats font écho aux observations des auteurs ayant travaillé sur les « *petits-moyens* », qui soulignent « *la fragilité structurelle d'un quartier de promotion* » qui est « *toujours potentiellement un quartier de déclassement*^{xxvii} ». Dans le prolongement des travaux de Jean-Luc Bonniol^{xxviii} et des développements récents sur la blanchité^{xxix}, l'hypothèse selon laquelle l'accession à la propriété constitue un processus de blanchiment par le patrimoine appelle donc une réponse nuancée tant elle apparaît fragile et potentiellement réversible.

Conclusion

Si les recherches sur l'accession à la propriété des ménages modestes montrent que devenir propriétaire peut agir comme révélateur ou amplificateur d'inégalités sociales, ces dernières n'opèrent pas de la même façon pour les personnes immigrées et racisées. Les fragments de vie rapportés ici donnent à voir la diversité des situations derrière l'étiquette de « migrant·es propriétaires ». Ils révèlent l'importance de travailler la multidimensionnalité des inégalités, à partir d'une approche intersectionnelle ; le genre, la race et l'origine ethnique et géographique, le statut migratoire, s'avérant aussi fondamentaux que la classe pour comprendre les stratégies d'accès à la propriété. L'expérience des discriminations ethno-raciales traverse ainsi les trajectoires résidentielles. Elle intervient en amont de l'achat, en incitant celles et ceux qui en ont les moyens à acheter leur logement, y compris « à tout prix », en anticipant des refus de location sur des marchés locatifs privés ou sociaux perçus comme bloqués. Dans une majorité des expériences recueillies, devenir propriétaire est ainsi une tactique consciente pour constituer un patrimoine ou sécuriser une position sociale précaire, mais aussi pour tenter d'esquiver un racisme évoqué ouvertement tout au long des entretiens. Pourtant, le racisme revient aussi au moment de l'achat et de l'installation, et prend souvent une dimension genrée qu'il conviendrait d'approfondir, à travers le type de discriminations auxquels sont exposées les personnes, le racisme généré au quotidien, les prises de décision concernant l'achat ou les complications qui ne manquent pas de survenir, ou encore la répartition du travail administratif au sein du couple – dans le prolongement des réflexions de Philomena Essed^{xxx} comme de celles de Sybille Gollac^{xxxi}, notamment.

Au-delà d'analyses trop souvent centrées sur le seul territoire national, nos enquêtes de terrain indiquent aussi la pertinence d'élargir le cadre aux achats dans le pays d'origine – ce que nous n'avons pas développé dans cet article –, et de poursuivre les observations de configurations territoriales variées, révélatrices de parcours résidentiels peu visibles.

Nos enquêtés expriment le sentiment d'avoir amélioré leur situation en accédant à la propriété, qu'il s'agisse d'ascension sociale ou d'un rattrapage du niveau social pour ceux qui provenaient des classes moyennes dans leur pays d'origine. Chez ceux que l'on pourrait assimiler à de « petits-moyens », les avantages économiques et sociaux entrevus à acquérir un bien compensent le sentiment d'acheter faute d'autre option. Ils induisent cependant un important effort pour rembourser les crédits immobiliers. Y compris chez les personnes ayant une situation économique jugée confortable, de nombreuses inégalités viennent restreindre les choix résidentiels. Le racisme ordinaire, enfin, représente une autre dimension de la fragilité des parcours résidentiels des immigrés racisés devenu propriétaires, rendant l'entrée dans la classe moyenne perpétuellement incertaine, ambiguë, jamais complètement achevée.

ⁱ Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclet, *La France des "petits-moyens" : enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, 2008 ; Violaine Girard, « L'accession à la propriété : facteur de division des classes populaires ? », in *Savoir/Agir*, n° 34, 2015, pp.39-44.

ⁱⁱ Guy Boudimbou, « Stratégies résidentielles des immigrés congolais en France : Entre retour et installation », in *Les Annales de la recherche urbaine*, vol. 59, n° 1, 1993, pp. 61-72.

ⁱⁱⁱ Emmanuelle Santelli, « La mobilisation des familles algériennes pour l'accession à la propriété : Le rôle décisif des fils », in *Les annales de la recherche urbaine*, vol. 59, n° 1, 1993, pp. 73-78.

^{iv} Rabia Bekkar, Nadir Boumaza, Daniel Pinson, *Familles maghrébines en France, l'épreuve de la ville*, Paris, France, Presses universitaires de France, 1999.

^v Rémi Habouzit, « Le logement social sinon rien : les inégalités face à la propriété des habitants relogés d'une copropriété dégradée », in *Espaces et Sociétés*, n° 170, 2017, pp. 107-122 ; Anne Lambert, « Les métamorphoses "du" périurbain. Des "petits blancs" aux "immigrés" », in *Savoir/Agir*, vol. 24, n° 2, 2013, pp. 53-60 ; Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclet, *op. cit.* ; Collectif Rosa Bonheur, *La ville vue d'en bas : travail et production de l'espace populaire*, Paris, éd. Amsterdam, 2019.

^{vi} Violaine Girard, *op. cit.* ; Anne Lambert, *op. cit.*, 2013.

^{vii} Pascale Dietrich-Ragon, « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel : l'exemple des occupants de logements dégradés parisiens », in *Revue française de sociologie*, vol. 54, n° 2, 2013 [en ligne].

^{viii} Selon Yves Grafmeyer, la position résidentielle résulte de trois éléments : la localisation du logement, ses caractéristiques matérielles, et le statut d'occupation (cité par Pascale Dietrich-Ragon, *op. cit.*, 2013).

^{ix} Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclet, *op. cit.* ; Pascale Dietrich Ragon, *op. cit.*, 2013.

^x Jennifer Bidet et al., « Introduction. Grands déplacements et micro-distinctions : des mobilités sociales en migrations », in Jennifer Bidet et al. (dir.), *Se (dé)placer. Mobilités sociales et migrations*, Presses universitaires de Provence, 2023, pp. 5-27.

^{xi} Groupe d'étude et de lutte contre les discriminations (GELD), « Les discriminations ethniques et raciales dans l'accès au logement », Note n° 3, GIP-GELD, 2001, p. 114 ; Elise Palomares, Aude Rabaud, « Conditions de logement des immigrés dans la ville », in Jean-Yves Blum Le Coat, Mireille Eberhard, *Les immigrés en France*, Paris, La Documentation française, 2014, pp. 93-107 ; Valérie Sala Pala, *Discriminations ethniques : les politiques du logement social en France et au Royaume-Uni*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2013 ; Claire Lévy-Vroelant, « Migrants et logement : une histoire mouvementée », in *Plein droit*, vol. 68, n° 1, 2006, pp. 5-10.

^{xii} L'enquête TeO 1 établit trois groupes d'immigrés en fonction de leur statut résidentiel. Voir Jean-Louis Pan-Ké-Shon, Solène Robello, « Inégalités des transitions de logement, discrimination et ségrégation perçues », in Cris Beauchemin, Christelle Hamel, Patrick Simon (dir.), *Trajectoires et Origines. Enquête sur la diversité des populations en France*, Paris, Ined éd., 2010, p. 95. Dans le premier, la propriété du logement revêt une importance particulière et les taux d'accession à la propriété équivalent à ceux de la population majoritaire, comme les Portugais chez qui on compte 53 % de propriétaires et les Asiatiques (58 %). Dans le second, le statut résidentiel est proche de la moyenne pour les immigrés, comme les Turcs (38 %). Dans le dernier groupe, composé des

personnes originaires du Maghreb et d'Afrique Subsaharienne, la part des propriétaires est faible, respectivement 27 % et 13 % de propriétaires.

^{xiii} Jean-Louis Pan-Ké-Shon, Solène Robello, *op. cit.* ; Florent Domergue, Virginie Jourdan, *Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés*, Insee, 2017 [en ligne].

^{xiv} Pascale Dietrich-Ragon, Giulia Ferrari, Sorana Toma, « Où se logent les inégalités de logement liées à l'origine ? », in *Documents de travail*, n° 280, 2023, p. 12.

^{xv} L'enquête qualitative se poursuivra en 2024 dans le centre et l'ouest de la France. Elle a bénéficié d'un financement de l'Institut du genre.

^{xvi} Cette vaste enquête menée par l'INSEE et l'Ined en 2019-2020 interroge la diversité des populations en France et l'impact des classements sociaux fondés sur l'origine dans de multiples domaines. Url : <https://teo.site.ined.fr/fr/contenu-enquete/enquetes-qualitatives/>.

^{xvii} 75 personnes ont été contactées.

^{xviii} Sylvaine Le Garrec, « L'habitat privé, instrument de la mixité ? Histoire de la copropriété des Bosquets à Clichy-Montfermeil », in *Métropolitiques*, 2018 [en ligne] ; Pascale Dietrich-Ragon, *op. cit.*, 2013.

^{xix} Collectif Rosa Bonheur, *op. cit.*, 2019.

^{xx} Rémi Habouzit, *op. cit.*, 2017.

^{xxi} Anne Lambert, « *Tous propriétaires !* » : *l'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 2015 ; Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclat, *op. cit.*

^{xxii} Julie Fromentin, « Des migrations comme les autres ? Les migrations internes des immigrés dans les campagnes françaises (2011-2015) », in *Espace populations sociétés*, vol. 2, n° 2019 [en ligne].

^{xxiii} Patrick Simon, *Le logement des immigrés*, in *Population et Sociétés*, n° 303, 1995, pp. 1-4 ; Pascale Dietrich-Ragon, Giulia Ferrari, Sorana Toma, *op. cit.*

^{xxiv} Les noms des enquêté-es et certains noms de lieux ont été modifiés.

^{xxv} Maisonave Almudena Cortés, Laura Oso, « Avecillas y pájaros en vuelo transnacional: Retorno, género y estrategias de movilidad e inmovilidad entre Ecuador y España », in *Revista Española de Sociología*, vol. 26, 2017.

^{xxvi} Keeanga-Yamahtta Taylor, *Race for Profit: How Banks and The Real Estate Industry Undermined Black Homeownership*, Chapel Hill, University of North Carolina Press, 2019 ; Nemo Lewis, « Anti-blackness beyond the state: Real estate finance and the making of urban racial capitalism », in *Society and Space*, 2020 [en ligne] ; Tanya Golash-Boza, Hyunsu Oh, « Crime and Neighborhood change in the nation's capital: From disinvestment to gentrification », in *Crime & Delinquency*, vol. 67, n° 9, 2021, pp. 1267-1294.

^{xxvii} Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclat, *op. cit.*

^{xxviii} Jean-Luc Bonniol, *La Couleur comme maléfice. Une illustration créole de la généalogie des Blancs et de Noirs*, Paris, Albin Michel.

^{xxix} Margot Delon, « Des « Blancs honoraires » ? Les trajectoires sociales des Portugais et de leurs descendants en France », in *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 228, n° 3, 2019, pp. 4-28.

^{xxx} Philomena Essed, « Everyday racism: A new approach to the study of racism », in Philomena Essed, David T. Goldberg (dir.), *Race Critical Theories: Text and Context*, Malden (Mass.), Wiley-Blackwell, 2001, pp. 176-194.

^{xxxi} Sibylle Gollac, « Le genre caché de la propriété dans la France contemporaine », in *Cahiers du Genre*, n° 62, 2017, pp. 43-59.