

# **LES MODES D'HABITER : DES CHOIX SOUS CONTRAINTES**

---

*Catherine BONVALET et Françoise DUREAU*

S'appuyant sur les conclusions du séminaire Stratégies résidentielles de 1988 consacré à la situation française<sup>1</sup> et sur des recherches menées depuis dans différentes régions du monde, les organisateurs de l'atelier avaient fait l'hypothèse de l'existence, même minime, de stratégies et donc de choix résidentiels, pour les habitants de la vingtaine de métropoles considérées dans cette rencontre. Le terme de stratégies n'est pas neutre. Parler de stratégies revient à « restituer à l'acteur sa part d'initiative dans l'élaboration de sa propre existence »<sup>2</sup>. Tout en reconnaissant que de multiples facteurs (politique du logement, offre de logement, préférences en matière de mode de vie, revenus, etc.) interviennent dans les choix résidentiels, l'hypothèse est faite que « les individus et les ménages disposent au cours de leur vie d'un minimum de liberté d'action et de lucidité dans leurs pratiques résidentielles »<sup>3</sup>. Sans attribuer au ménage un contrôle absolu de sa destinée en fonction d'horizons fixés au départ, la notion de stratégie lui reconnaît une part de choix : elle ouvre l'horizon des possibles, qu'une vision déterministe referme selon des critères préalables. « Comment l'espace des possibles pour chaque individu, à chaque ou à certains moments de son existence, se décale

---

1. Bonvalet C., Fribourg A.M. 1990, *Stratégies résidentielles. Actes du séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg, Paris, 1988*, Paris, INED-Plan Construction et Architecture-MELTM (Coll. Congrès et Colloques n° 2).

2. Godard F. 1990, Sur le concept de stratégie, in Bonvalet C., Fribourg A.M. 1990, *op. cité*, 9-22.

3. Brun J. 1990, Mobilité résidentielle et stratégies de localisation, in Bonvalet C., Fribourg A.M. 1990, *op. cité*, 299-312.

de celui des destins probables »<sup>1</sup> du groupe social auquel il se rattache ? Le développement de stratégies, le « décalage » par rapport à la trajectoire déterminée par une condition sociale, suppose des ressources, financières certes, mais pas seulement. « La question des stratégies, résidentielles et autres, est directement liée à celle des ressources. Sans ressources, pas de stratégies. C'est par l'intermédiaire des ressources que stratégies individuelles et contraintes structurelles interagissent. »<sup>2</sup>.

Comme nous le verrons, les contributions valident l'approche en termes de stratégies résidentielles et démontrent qu'on ne saurait les réduire à de simples « tactiques »<sup>3</sup>. Elles mettent aussi en évidence les difficultés que soulève cette approche. L'analyse des choix résidentiels suppose une perspective temporelle longue, permettant de replacer ceux-ci dans la trajectoire migratoire, résidentielle, familiale<sup>4</sup>. Seules des enquêtes longitudinales et des entretiens approfondis permettent de bien cerner les stratégies à l'œuvre, même s'il demeure parfois difficile de saisir leur mode d'élaboration<sup>5</sup> : on peut se demander s'il s'agit d'une reconstitution *a posteriori* par les acteurs ou par les chercheurs.

Difficiles à recueillir et à analyser, ces données individuelles et familiales longitudinales ne suffisent pas pour autant. Dans l'exercice proposé, une lecture comparative impliquant une vingtaine de métropoles du Nord et du Sud, le véritable défi serait même ailleurs : pour évaluer les contraintes qui pèsent sur les trajectoires résidentielles, identifier le champ des possibles des individus et des ménages, évaluer les arbitrages opérés et le degré de mobilisation des ressources à leur disposition, il faut également une très bonne connaissance de l'histoire du logement, de la politique, du système de financement, du transport, des terrains observés, des histoires micro locales. Réunies à cet effet, les données de cadrage de l'annexe fournissent certains éléments. Quel que soit le caractère inévitablement réducteur des présentations synthétiques, il faut être conscient des limites des connaissances

1. Godard F. 1990, *op. cité*.

2. Gotman A.M. 1990, Stratégies résidentielles, stratégies de la recherche, in Bonvalet C., Fribourg A.M. 1990, *op. cité*, 23-34.

3. Pour reprendre le terme employé par A. Dubresson dans le chapitre introductif du présent ouvrage.

4. Bonvalet C., Gotman A. (eds) 1993, *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan (Coll. Villes et entreprises).

5. Grafmeyer Y. 1994, *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan (Coll. 128).

disponibles sur ces questions dans nombre de métropoles. La connaissance de la dynamique du marché du logement reste souvent très fragmentaire : on connaît encore très mal les stratégies d'investissement des producteurs de logement en propriété ou en location. Or, comme le note A. Deboulet, « la compréhension des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers » est nécessaire pour mettre en évidence comment les citoyens, à travers leurs pratiques résidentielles « font avec ces mécanismes, les devant ou contribuent indirectement à les transformer ».

Enfin, de quels acteurs parle-t-on ? Selon les métropoles, l'accent est mis sur : des groupes déterminés par la catégorie socio-professionnelle, par les origines (provinciales ou étrangères), ou par les relations familiales dans certains cas ; les ménages, qui arbitrent entre les intérêts des différents membres du groupe domestique ; ou l'individu lui-même. Même si la diversité des contextes métropolitains justifie la constitution de ces groupes selon des critères distincts, beaucoup d'auteurs adoptent une division socio-économique pour l'analyse des pratiques résidentielles. Cette relative convergence entre les contributions ne doit cependant pas faire illusion : divergentes selon les métropoles, les dynamiques sociales introduisent de fait une hétérogénéité forte entre des catégories sociales désignées sous le même vocable. Quoi de commun entre les classes moyennes en voie de paupérisation de certaines métropoles du Sud et la trajectoire actuelle des classes moyennes françaises ou canadiennes ?

De même, la référence universelle à la notion de ménage, véhiculée par la statistique, laisserait penser *a priori* à une certaine homogénéité facilitant la comparaison internationale. Mais, là aussi, la situation est moins simple qu'elle n'y paraît de prime abord. La cohabitation au sein d'un même logement unifie certes toutes les définitions. Mais, dans certains pays (Colombie, Guatemala, Mali, entre autres) elle se double d'un critère économique, le partage des dépenses alimentaires, qui conduit à identifier plusieurs ménages au sein du même logement. La structure du parc de logements peut donc parfois différer sensiblement de celle des conditions de logement des ménages : des pratiques résidentielles telles que la cohabitation, l'hébergement seront en particulier évaluées de façon très différente selon la définition du ménage adoptée. Au-delà de ce problème récurrent de la variabilité des catégories d'analyse dans les comparaisons internationales, il faut aussi mentionner l'impact de cette lecture de la question résiden-

tielle à travers le concept de ménage. À Bamako comme à Bogotá, les auteurs montrent bien que la mobilité des ménages peut différer sensiblement de la mobilité des individus : derrière la stabilité de certains ménages se cache une forte « agitation résidentielle » (M. Bertrand) des individus. Le concept de ménage, unité profondément transversale (ou tout au moins d'une temporalité courte) utilisée traditionnellement dans les études sur le logement, est relativement contradictoire avec une approche en termes de stratégies résidentielles qui implique une temporalité plus longue (familiale, intergénérationnelle) <sup>1</sup>.

Dans le séminaire de 1988, C. Bonvalet et A.M. Fribourg avaient esquissé « une typologie rendant compte de trois facteurs décisifs dans les stratégies des ménages : le statut d'occupation, la taille du logement et la localisation ». La lecture des contributions et le recul avec le temps conduisent ici à identifier un autre facteur, le type d'habitat, que nous préférons substituer à la taille du logement <sup>2</sup>. Pour la clarté de l'exposé, ces facteurs seront considérés successivement, avant de considérer le rôle des réseaux de relations. Il n'en demeure pas moins, bien évidemment, que la combinaison de ces trois caractéristiques (statut, type, localisation) est particulière à chaque ville et que « c'est la combinaison de ces différents éléments qui contribue à donner aux individus conjointement une position sociale et une position résidentielle » <sup>3</sup>.

Tendant à refléter leur place dans la société, les choix résidentiels des ménages ne se font pas uniquement selon une rationalité purement économique : d'autres logiques sont à l'œuvre. Pour comprendre ces choix, il est très important de connaître pour chaque pays les modèles culturels, les effets de mode et les changements en cours dans les sociétés (les exemples de Moscou et Johannesburg en témoignent bien). Les contributions fournissent d'ailleurs des éléments intéressants sur les conditions d'élaboration et de diffusion des modèles : le poids des organismes interna-

---

1. Bonvalet C., Lelièvre E. 1995, Du concept de ménage à celui d'entourage : une redéfinition de l'espace familial, *Sociologie et sociétés*, vol. XXVII, n° 2, 177-190.

2. La taille du logement avait été retenue en raison de son importance dans les stratégies résidentielles des Franciliens. La maison individuelle est souvent la seule solution pour avoir l'espace nécessaire à la vie de famille.

3. Bonvalet C. 1998, *Famille-logement : identité statistique ou enjeu politique ?*, Paris, INED (Dossiers et recherches n° 72).

tionaux et des classes aisées dans la diffusion de certains modèles confirme pleinement le rôle du logement comme fait de représentation sociale. À travers une certaine position résidentielle (définie par la localisation, le type d'habitat et le statut d'occupation), ce sont bien un statut social et un niveau de développement qui sont recherchés.

Que ce soit pour adopter ces modèles ou pour s'en écarter, les stratégies des ménages sont fortement imprégnées de ces références. F. Dansereau nous décrit bien le modèle d'habiter œuvrant à Montréal : être propriétaire d'une maison individuelle en banlieue ou périphérie. La fréquence de la location (73 % dans la ville de Montréal et 41 % dans le reste de la région métropolitaine en 1991) montre aussi la distance qui demeure entre le modèle rêvé et le modèle effectif. À partir de ces modèles on peut voir quels arbitrages les ménages opèrent. Bien sûr, pour une très petite minorité de ménages, la question des arbitrages ne se pose pas : ils peuvent satisfaire leurs attentes pour l'ensemble des éléments (statut d'occupation, localisation, type d'habitat) sans devoir en sacrifier aucun. Mais la grande majorité des ménages sont amenés à faire des choix et donc à sacrifier au moins l'un des éléments.

Une catégorie échappe néanmoins au registre des choix et des stratégies résidentiels : les personnes devant effectuer une mobilité sous contrainte. Évoquée spécifiquement par A. Deboulet à propos du Caire, la mobilité résidentielle forcée est aussi mentionnée dans de nombreux autres contextes, africains, asiatiques ou latino-américains : déplacements liés à la guerre (Hanoï), aux catastrophes naturelles (tremblements de terre à Guatemala et au Caire), éradications de bidonvilles à Delhi ou à Abidjan (les fameux « déguerpissements »), expulsions pour la réalisation de grands chantiers (boulevard périphérique du Caire) ou pour la rénovation des centres historiques. L'expulsion pour raison d'utilité publique existe aussi dans les métropoles du Nord. Ce qui diffère d'une ville à l'autre, outre l'intensité du phénomène, c'est la gestion de ces situations, les droits accordés aux habitants délogés, et les conséquences pour ces derniers en particulier dans les villes où l'accès à un logement est problématique : au Caire où l'accès à un logement indépendant, mobilisant les ressources de toute une vie, ne peut pas être répété, c'est l'ensemble de la trajectoire résidentielle (et même de vie) d'une famille qui est remise en cause par une expulsion.

## 1. LE STATUT D'OCCUPATION

Le choix qui semble souvent gouverner les autres décisions résidentielles est celui du statut d'occupation. On le retrouve dans presque toutes les métropoles sauf dans celles où les choix résidentiels sont très réduits, comme au Caire. Mais ses conséquences diffèrent profondément selon les métropoles et selon les groupes sociaux : ainsi, la relocalisation induite par l'acquisition du logement dépend directement de la distribution des espaces résidentiels dans l'espace métropolitain, très variable d'une ville à l'autre et dans le temps.

### 1.1. La propriété, une norme aux significations multiples

Au Nord, la lecture de la métropole contemporaine est très liée à la diffusion de la propriété et à l'étalement urbain qui lui est associée. Au Sud, le secteur locatif n'a pas fait l'objet de suffisamment d'analyses<sup>1</sup> : là aussi, la propriété est le filtre de lecture des comportements résidentiels. Or, comme le souligne M. Bertrand à propos de Bamako : « la diffusion et les formes du marché locatif permettent de comprendre d'une part l'agencement spatial, à différentes échelles, des densités et des mobilités résidentielles, d'autre part l'articulation dans la société urbaine de nécessités marchandes et de réflexes domestiques ». Dans de nombreuses métropoles comme à Paris, « le secteur locatif privé joue un rôle de pivot dans la mobilité des ménages : jeunes décohabitants, jeunes couples, nouveaux installés en Île-de-France » : c'est bien du secteur locatif que dépend la fluidité du marché du logement et la mobilité des ménages. En dépit de la reconnaissance du rôle clef joué par ce secteur, de la diversité des statuts effectifs d'occupation du logement, et des frontières parfois très floues de ceux-ci, la propriété continue d'être considérée comme la norme ; elle peut même devenir la référence des revendications comme au Chili où « le droit à la propriété » a fait l'objet d'une reconnaissance très précoce. En fait, pour avancer dans la com-

---

1. À cet égard, le travail mené sur Santiago est tout à fait révélateur de ce que les analyses traditionnelles laissent dans l'ombre. Lorsque des analyses fines sont menées, les stratégies se dévoilent vraiment : ainsi, dans les secteurs populaires de la capitale chilienne, un nombre grandissant de jeunes ménages développe des stratégies ayant un caractère anticipatoire affirmé, en se portant candidats à l'acquisition d'un logement social avec l'intention préalable de le mettre en location.

préhension des choix de statut résidentiel, il faut s'interroger sur ce que *signifie* ce statut de propriété dans les différents contextes métropolitains.

Devenir propriétaire de son logement, c'est l'horizon de presque tous les ménages, l'aboutissement d'une carrière résidentielle<sup>1</sup>, c'est avant tout, avec la localisation, un fait de représentation sociale. La propriété confère une position résidentielle et par là une position sociale que le statut professionnel ne permet pas toujours d'acquérir. C'est un signe d'ascension sociale : la trajectoire résidentielle qui aboutit à une accession à la propriété est toujours considérée comme ascendante (par les immigrés de Montréal, comme par les habitants des HLM de Paris), même si l'habitat est précaire comme à Delhi. Ceci est d'autant plus important pour les populations noires de Johannesburg qui ont été longtemps privées du droit de propriété. Comme le remarque M. Bertrand à propos de Bamako : « Rester locataire (...) est vécu d'abord comme un échec social : celui des chefs de ménage qui cumulent le handicap du loyer, et la "honte" d'être, en mal d'entregent, ballottés dans le marché urbain ».

À côté du statut social que confère la propriété, cette dernière permet aussi de ne plus payer de loyers, de ne pas dépendre du petit propriétaire « contrôlant l'usage de l'espace privé » (Delhi), de fuir l'habitat social quand il existe, de ne pas être obligé de constamment déménager « à la cloche de bois » ou suite à une expulsion. Dans certaines villes où plane la crainte d'être renvoyé dans le monde rural, c'est même l'ancrage urbain, la garantie de rester citadin qui se joue pour les immigrants à travers la propriété.

L'acquisition du logement est aussi parfois la seule façon de trouver un logement, ou la plus économique : pour les ménages à bas revenus de Santiago du Chili, « le coût de l'accession sociale est très faible » et « la propriété peut être plus économique et financièrement accessible que la location ». La propriété permet non seulement d'échapper aux contraintes du marché, mais elle peut apporter des revenus. À Bamako, comme à Bogotá, à Delhi ou à São Paulo, la propriété est rentable pour les classes modestes qui louent une pièce de leur logement ; à Abidjan aussi, la spéculation locative joue un rôle important dans les quartiers précaires.

---

1. Culturello P. (ed.) 1992, *Regards sur le logement, une étrange marchandise*, Paris, L'Harmattan.

La propriété apporte la sécurité présente et à venir, pour son ménage et pour les membres de la famille étendue. Devenir propriétaire de son logement signifie pouvoir partager la parcelle, construire un étage, réserver un logement pour les enfants plus tard, et ainsi, comme au Caire, leur assurer un avenir et le mariage. Au Nord comme au Sud, dans un contexte de précarisation du travail, la sécurité offerte par la propriété immobilière se substitue de plus en plus fréquemment à celle que ne peut plus offrir le travail à nombre de citoyens. Mais si, dans les villes du Nord, cette garantie conférée par la propriété est effective, elle l'est souvent beaucoup moins dans les villes du Sud : le statut de propriétaire peut correspondre à une propriété du logement et du terrain reconnue légalement, mais aussi à des situations de propriété du logement sur les terrains occupés illégalement (Delhi). À Hanoï, « bien que seuls les droits d'occupation du sol sur une parcelle d'un terrain loti soient vendus, de manière purement informelle, sans autorisation ou garantie légale, les acheteurs potentiels ne craignent pas l'expropriation et affluent de toute la ville ». Et, à Delhi, squatter des espaces publics ou s'installer dans un bidonville peut être « vécu comme une accession à la propriété, si précaire soit-elle et sans aucun droit de propriété effectif. Ici le meilleur logement n'est pas celui qui est en dur, mais celui que l'on possède, dont on est – ou plutôt dont on a l'impression d'être – propriétaire ». Dans les villes du Sud, la sécurité foncière n'est pas vraiment assurée par la propriété du logement : même si elle est vécue comme telle par certains citoyens, cet ersatz de propriété ne donne pas pour autant accès aux avantages offerts par une propriété réelle. Les exemples de mobilité résidentielle contrainte, d'éviction de certains quartiers qui émaillent les contributions sur Abidjan, Delhi, Guatemala ou Le Caire sont là pour le rappeler.

Ce qui domine à la lecture des contributions, c'est bien l'engouement pour la propriété et sa part de rêve et d'illusion, quitte à devoir effectuer des sacrifices importants dans la vie quotidienne, notamment dans la qualité du logement et sa localisation.

## **1.2. La location, un statut néanmoins choisi par certains**

Certains ménages renoncent volontairement à la propriété : « la location n'est pas forcément subie, ni pathologique », comme l'écrit F. Dureau à propos de Bogotá.

Estimant les sacrifices en termes de localisation trop grands, certains ménages aisés préfèrent louer dans un « bon quartier central » de Bogotá, de Paris ou de São Paulo. C'est la prime à la centralité, à l'accessibilité des équipements. Dans les métropoles latino-américaines où existe une offre locative bon marché dans le centre ancien dégradé, les élites urbaines n'ont pas l'exclusivité de ce comportement : de nombreux ménages modestes préfèrent aussi rester en location dans les quartiers centraux, même au prix d'une très forte promiscuité dans le logement.

Certaines stratégies migratoires privilégient aussi clairement la location. À Paris, certains provinciaux ou étrangers préfèrent louer – éventuellement dans des conditions difficiles – ou rester dans le parc locatif social, afin de pouvoir investir « au pays ». Leur choix est donc d'acheter dans leur région, là où ils ont leurs attaches. Même s'il dure plusieurs années, voire plusieurs décennies, « le séjour à Paris est vécu comme une étape transitoire »<sup>1</sup>. Ce type de comportement se retrouve dans d'autres régions du monde, comme à Delhi. Certains sans-abri y optent pour ce mode de vie alors qu'ils pourraient louer : ils préfèrent minimiser les dépenses de logement et de transport à Delhi pour épargner et envoyer l'argent à la famille restée sur place.

À partir des exemples où la location est vraiment un choix, on peut réellement se poser la question du choix de la propriété. Quand la propriété est largement dominante (comme à Guatemala ou en Espagne), ou quand existe comme à Santiago une politique d'accession sociale qui capte la demande même des plus pauvres, on peut se demander quelle est la part de liberté dans les choix de statut résidentiel<sup>2</sup>.

Confirmant les conclusions de certaines recherches récentes en France, les contributions amènent à prendre de la distance à l'égard « d'une représentation hiérarchique d'un trajet promotionnel qui va de la location à la propriété, chacun se définissant par rapport à l'autre : les propriétaires sont des "heureux" et les locataires sont inscrits dans un espace sinon négatif du moins

---

1. Bonvalet C. 1990, Accession à la propriété et cycle de vie, in Bonvalet C., Fribourg A.M. 1990, *op. cité*, 129-137.

2. Culturello P. 1993, Le poids de l'origine et la force de la parenté : la dualité familiale dans les pratiques résidentielles, in Bonvalet C., Gotman A. (eds.), *op. cité*, 111-128.

qualifié de purgatoire, en attente de la propriété »<sup>1</sup>. La réalité est plus complexe. Il existe dans les métropoles, des locataires aisés (d'autres moins) satisfaits de leur choix. À Paris, le secteur locatif privé rassemble à la fois « des ménages à bas revenus qui n'ont pu bénéficier du logement social, des ménages à revenus moyens qui n'ont pu accéder à la propriété ou préfèrent habiter en zone centrale, et des ménages à revenus élevés qui font le choix d'être locataires » (M. Berger). Il existe aussi des propriétaires vivant dans « des situations d'entassement extrême en acceptant en location d'appoint de nombreux petits ménages » (Bamako) et des propriétaires pauvres « piégés » par l'accession à la propriété et assignés en quelque sorte à ce statut. « On aboutirait alors au paradoxe où, de couronnement d'une "carrière" résidentielle, l'accession à la propriété, dans la mesure où il s'agirait d'une "accession forcée", deviendrait, pour certains, la seule issue – voire, dans certains cas, une voie de garage. On est loin alors de la réalisation d'un idéal »<sup>2</sup>.

## 2. LE TYPE D'HABITAT

La production scientifique portant sur les villes françaises met souvent l'accent sur l'attrait pour la maison individuelle, choix qui irait de pair (même s'il est moins marqué) avec l'engouement pour le statut de propriétaire. La composition actuelle des parcs de logements et la diversité des situations métropolitaines de notre corpus tendent à relativiser ce constat.

### 2.1. Maison individuelle, versus appartement

À Montréal la maison individuelle est effectivement plébiscitée : les tours résidentielles, les triplex et les duplex sont fortement rejetés sauf par les artisans commerçants et ouvriers. On assiste cependant à un certain renversement de tendance chez les jeunes ménages fortement éduqués. À Paris et à Strasbourg, la part de maisons individuelles dans la construction neuve ne cesse de croître : l'aspiration à la maison individuelle en propriété est bien

1. Bonvalet C., Gotman A. (eds) 1993, *op. cit.*

2. Culturello P. 1993, *op. cit.*

une réalité des comportements actuels. Mais, dans une ville comme dans l'autre, si l'on ne peut nier l'importance de la maison individuelle dans les références agissant sur les comportements, force est de constater la distance qui sépare encore le rêve de la réalité : le parc de logements individuels demeure très minoritaire dans ces villes du Nord, à Montréal comme à Paris (22 %) ou à Strasbourg (15 %).

En revanche, en dehors du Caire qui fait figure d'exception, la maison individuelle correspond effectivement au logement majoritaire dans les métropoles du Sud : ainsi, 76 % des ménages de São Paulo occupent des maisons individuelles en 1991. Les modes de production du logement à l'œuvre sont directement responsables de cette situation. La verticalisation de l'habitat, et son corollaire la production d'appartements en immeuble, demeurent rares dans ces métropoles où le processus d'urbanisation s'est réalisé à travers une expansion spatiale effrénée. En l'absence de production de logement social ou d'accès à des systèmes de financement, l'auto-construction de la maison individuelle correspond aux ressources – très limitées – du plus grand nombre. « Habitat évolutif » comme le désigne H. Menna-Barreto à São Paulo, la construction de la maison individuelle en matériaux précaires ou plus durables peut s'étaler dans le temps, en fonction des ressources, souvent irrégulières, des familles. Il est possible d'ajouter des étages ou des pièces pour loger la famille lorsqu'elle s'agrandit<sup>1</sup>, pour y exercer une activité économique commerciale ou artisanale (Hanoï) ou pour se procurer des revenus complémentaires à travers la location : dans des pays où la majorité de la population n'a pas accès à des systèmes d'assurance chômage, ni de retraite, cette possibilité joue un rôle décisif.

Dans les métropoles du Sud, la maison (quelle que soit la qualité de ses matériaux) est à la fois accessible à tous, et dotée d'un statut social certain dans toutes les classes sociales, y compris les classes dominantes. Outre ses avantages strictement économiques, la maison individuelle constitue aussi souvent le modèle de référence dans les classes aisées, traversant les modes, comme à Abidjan « depuis les modèles coloniaux jusqu'aux

---

1. La taille du logement peut aussi agir dans un sens inverse du rôle qui lui est généralement assigné : pour échapper à l'hébergement de la parentèle, certains ménages africains font le choix d'un logement de taille réduite.

« châteaux » baroques qui fleurissent aujourd'hui » et s'adaptant aux contraintes du jour, en passant « insensiblement, d'un habitat végétalisé visuellement très ouvert à des forteresses sévèrement gardées par des polices privées » (Ph. Haeringer). Très minoritaire à Abidjan, l'appartement de haut ou moyen standing peut être dans d'autres métropoles un choix plus répandu : c'est le cas à Paris, ou au Caire où l'habitat individuel est insignifiant, ainsi que, de plus en plus fréquemment, dans certaines métropoles latino-américaines (Bogotá, Quito, São Paulo). À Bogotá, l'insécurité et l'attrait pour des localisations centrales ont directement contribué à l'adoption des appartements de standing qui se multiplient depuis une quinzaine d'années : la possibilité de disposer d'une résidence secondaire à la campagne a également participé à ce changement rapide de modèle d'habiter en ville. L'ensemble de l'espace résidentiel mobilisé au fil de la semaine permet à ces familles aisées d'assurer à la fois une vie métropolitaine sûre et sans perte de temps en transport, et une certaine qualité de vie dans un environnement rural préservé. C'est bien l'ensemble de ces composantes de l'espace résidentiel qu'il faut considérer pour comprendre les choix résidentiels et, dans ce cas, le choix de l'appartement.

Si la maison connaît un tel engouement c'est parce qu'elle est accessible aux ménages modestes au Nord et au Sud, elle répond au désir d'espace, elle s'aménage et s'adapte à la situation de la famille. À travers la maison, l'appropriation de l'espace habité peut se réaliser. Dans les cours vouées à la location de Bamako ou dans les *inquilinos* des anciennes demeures du centre historique de Bogotá, les situations d'entassement extrêmes génèrent « des tensions entre voisins qui fondent largement le désir d'accéder à son propre logement » (F. Dureau). Cet attachement à la maison et à l'espace privé est particulièrement visible à Moscou où près de 22 % des ménages possédaient en 1994 une *datcha* à proximité de leur logement. À l'image des jardins ouvriers en France, les *datchas* et les garages transformés en remises ou en ateliers des Moscovites distillent « de petites doses de liberté », comme le dit Ph. Haeringer. « Composantes de leur vie citadine », ils traduisent une pratique qui pourrait aussi être mise en évidence ailleurs : d'autres populations citadines ont, comme les Moscovites, des systèmes résidentiels articulant plusieurs éléments, comme nous venons de le signaler à propos de Bogotá.

## 2.2. D'autres types d'habitat plébiscités

Le choix du type d'habitat ne saurait se résumer à la simple opposition maison individuelle *versus* appartement en immeuble, induite par des références aux villes européennes où le logement se réduit à l'espace habité par un groupe domestique. D'autres types d'habitat dominent les parcs immobiliers de certaines métropoles, tel l'habitat de cour en Afrique de l'Ouest, à Bamako ou à Abidjan : il génère des pratiques résidentielles spécifiques, des situations de cohabitation bien décrites par M. Bertrand et Ph. Haeringer et des niveaux de densité très élevés. Dans une « version verticale », les immeubles du Caire et de Hanoï, produits par agrandissements successifs, constituent aussi une catégorie d'habitat bien particulière.

Une mention spéciale doit aussi être accordée aux *conjuntos cerrados*, cousins latino-américains des *gated communities* anglo-saxonnes : produites comme telles ou issues de la fermeture d'îlots de maisons individuelles préexistants, ces résidences prennent une place grandissante dans des métropoles du Sud (Bogotá, Johannesburg, São Paulo). Une place croissante en termes d'espace occupé ou de proportion de population habitant ce type de logement, mais aussi (surtout ?) un modèle de référence qui tend à se généraliser, au-delà des classes dominantes qui l'ont d'abord adopté : c'est bien d'un nouveau modèle d'habiter qu'il s'agit, valorisé et reproduit aussi dans les couches moyennes et pauvres. Certes, la fonction sécuritaire de ces résidences fermées, que nous rappellent C. Benit (Johannesburg) et F. Dureau (Bogotá), est évidente. Dans ces villes affectées par une insécurité réelle à laquelle les médias ne se privent pas de donner un fort écho, ces lotissements sont effectivement de véritables forteresses. À Delhi, la présence de grilles ne s'associe pas forcément à un strict contrôle des mouvements : mal assurée, la fonction sécuritaire semble surtout céder la place à l'autre fonction assurée par ce type d'habitat, la fonction sociale. Le statut social attaché à ce type de résidence est manifeste au Caire comme à Bogotá ou à Delhi : on ne saurait y lire la seule recherche de la sécurité.

Cette prégnance de certains modèles d'habitat, le rôle de ces références est bien une dimension universelle, au Nord comme au Sud : à travers le logement, c'est le statut social que l'on vise, mais aussi l'idée de se « conformer aux normes dans l'espoir d'une régularisation ultérieure », comme le signale Ph. Haeringer à pro-

pos de la reproduction de l'habitat de cour (formule qui trouve son origine dans les lotissements administratifs) dans les quartiers irréguliers du nord d'Abidjan. En adoptant la morphologie, on espère acquérir le statut : social et juridique.

### 3. LA LOCALISATION

De multiples configurations et critères sont susceptibles d'intervenir dans les choix de localisation ; il est aussi parfois difficile de dissocier cet attribut du logement des autres caractéristiques (type et statut), considérés précédemment. La localisation n'est-elle pour autant qu'une « simple variable-relais, un simple instrument permettant de faire varier d'autres paramètres » comme l'affirmait J. Brun<sup>1</sup> à propos de la France ?

#### 3.1. La localisation, variable polysémique par excellence

Les choix de localisation du logement font directement référence aux structures urbaines, à la distribution du parc de logements dans l'espace métropolitain relativement aux autres composantes de la ville (emplois, commerces, équipements, espaces verts, etc.). La diversité des contextes métropolitains considérés dans cet ouvrage joue donc pleinement sur cette composante des choix résidentiels. Très bien mises en évidence par l'exercice comparatif, mais trop souvent omises par les contributions individuelles, la taille des villes, et son corollaire l'accessibilité des lieux de la ville, sont les premiers facteurs à prendre en considération. Les choix de localisation interviennent d'autant plus que l'accessibilité n'est pas assurée sur l'ensemble de la métropole : et cela dépend à la fois de la taille de la ville et de l'amplitude des inégalités qui la traversent.

Même si l'on ne considère que la distribution de l'emploi, qui influe directement sur les navettes domicile-travail et sur la place de ce facteur dans les choix résidentiels, les situations sont très contrastées : à l'extrême concentration de l'emploi de São Paulo ou de Bogotá, s'oppose la dispersion des activités économiques

---

1. Brun J. 1990, Mobilité résidentielle et stratégies de localisation, in Bonvalet C., Fribourg A.M., *op. cité*, 299-312.

de Delhi, qui « facilite le rapprochement entre lieu de résidence et lieu de travail ». Les relations entre le statut du logement, son type et sa localisation diffèrent aussi grandement selon les villes et sont actuellement soumises à de profondes modifications. Relégué en périphérie dans les métropoles latino-américaines, l'habitat illégal est dispersé à Delhi sur l'ensemble du territoire métropolitain, y compris le centre. On pourrait aussi citer le mouvement de périphérisation de l'offre locative, incontestablement plus rapide dans les villes d'Amérique latine et d'Afrique où il est lié au processus de consolidation des quartiers populaires, que dans les villes européennes.

Enfin, le degré de fluidité du marché du logement varie également sensiblement d'une métropole à l'autre. Des contextes de marchés du logement peu fluides, où la mobilité est nécessairement réduite, laissent une faible marge de manœuvre dans les choix de localisation. Les villes de Hanoï et du Caire, où A. Deboulet parle « d'immobilité résidentielle contrainte », illustrent de façon extrême une telle situation, qui impose l'adaptation *in situ* du logement. À un degré moindre, le coût du logement à Paris conduit à une relative stabilité résidentielle des Parisiens, comparativement à celle observée dans les autres villes françaises ; à São Paulo, la stabilité résidentielle encouragée par l'accession à la propriété se conjugue à l'extrême instabilité de l'emploi, générant de longues navettes quotidiennes. Dans un contexte de restriction de la mobilité résidentielle, les potentialités offertes par les lieux de l'espace métropolitain deviennent, de fait inaccessibles à la population qui n'y habite pas déjà ; et la population assignée à son logement ne peut que subir l'évolution de sa position relative dans un espace métropolitain en transformation.

Ne considérer que la position relative du logement par rapport aux seuls éléments communs, partagés par l'ensemble de la population métropolitaine, revient à omettre l'ensemble des éléments structurants individuels et familiaux (par exemple, la localisation de la parentèle et, de façon plus générale, les réseaux de relation) et l'espace-temps propre au niveau de ressources de chacun et à son mode de vie. L'analyse des choix de localisation se heurte justement à des difficultés spécifiques qui résident dans le caractère non univoque de l'attractivité des lieux pour les habitants d'une même métropole, contrairement aux autres attributs résidentiels évoqués précédemment (statut, type d'habitat). Outre le

caractère socialement différencié de l'usage des lieux et des mobilités, intervient la structuration de l'espace produite par les relations sociales propres à chaque individu : pour tout habitant, les lieux de la métropole ne se différencient pas seulement par leur offre en matière de résidence, d'emploi, d'éducation, de commerce, de services, etc., mais aussi par les relations sociales établies avec les habitants de ces lieux, par leur connaissance acquise parfois dès l'enfance.

Les choix de localisation sont, enfin, porteurs de sens : la localisation est considérée comme le signe d'une position dans la société, et à ce titre peut jouer le rôle d'une vitrine sociale. *A contrario*, dans une ville telle que Hanoï, très homogène en termes de statut, cette fonction de représentation sociale de la localisation ne peut s'exercer, alors que dans les autres métropoles asiatiques, « les différentiels de résidence étaient des faits de société fondés sur des critères statutaires attribués ou acquis » (H. Schenk). Il est d'ailleurs intéressant de noter le rôle joué par certains pionniers, dont les choix résidentiels inédits conduisent à changer l'image d'un quartier et à rendre acceptables certaines localisations : c'est ainsi que le sud traditionnellement populaire de Bogotá est devenu en quelques années une option résidentielle adoptée par plusieurs dizaines de milliers de ménages de classe moyenne.

### 3.2. Le choix d'un rapport à la métropole et d'un environnement

Si l'on s'en tient à une lecture des structures métropolitaines faisant abstraction des divisions de l'espace propres à l'individu, on voit alors bien, en lisant les contributions, deux modèles s'opposer : l'un rejetant le centre, l'autre le valorisant.

Dans le premier modèle (Montréal, Le Caire, Bamako, Mumbai, Delhi, Santiago), les cadres et les familles aisées rejettent le centre ville, qui est alors habité par les plus pauvres dans des logements anciens et dégradés, des *squats*, des bidonvilles, etc. L'éloignement du centre correspond à une recherche de qualité de vie, à un besoin de nature et d'espace : la périphérie est choisie délibérément pour la qualité de l'environnement qu'elle peut procurer. À Bogotá, à Delhi ou à Santiago, soumises à de fortes pollutions atmosphériques, des ménages aisés, motorisés et ayant souvent une certaine liberté d'horaires, choisissent d'habiter des

secteurs de plus en plus éloignés. Dans ce choix souvent formulé par de jeunes couples avec des enfants en bas âge, s'exprime aussi souvent une volonté de privilégier la vie de famille. Il s'agit aussi de se protéger, soi et les siens de la violence et de l'invasion urbaines : on construit à Johannesburg, des *gated communities* protégées par de hauts murs, à São Paulo des ensembles fermés de maisons individuelles offrant à la fois la sécurité et des loisirs protégés. Dans toutes les métropoles se construisent des lotissements résidentiels à la périphérie de haut et moyen standing qui répondent à la demande des familles aisées, au désir d'être « entre-soi ».

Il se construit aussi en périphérie des lotissements pour les ménages modestes et pauvres. L'éloignement est la plupart du temps le prix à payer pour devenir accédant. À Santiago où la politique favorise l'accession à la propriété des pauvres, des quartiers entiers se construisent de plus en plus loin de la ville. La périphérie des métropoles accueille aussi les plus pauvres qui trouvent là des parcelles pour l'auto-construction, aux dépens des conditions de logement : il s'agit souvent de terrains sans infrastructure, situés dans des zones à risques. À Bogotá comme à Guatemala, la production informelle de logements s'exerce tout particulièrement dans les communes limitrophes où la réglementation est moindre ou complètement absente. Cette production informelle se retrouve dans pratiquement toutes les métropoles du Sud à l'exception de Santiago où le marché informel de la terre ne constitue plus une voie d'accès au logement.

Cet éloignement de la ville, de son centre et des sources d'emploi entraîne de longues migrations pendulaires, coûteuses en temps et en argent. Dans certaines métropoles comme Montréal ou Le Caire, la distance au lieu de travail joue peu dans les choix de localisation résidentielle ; et ce n'est que récemment que ce facteur prend de l'importance dans les métropoles latino-américaines.

Même si on constate, pour quasiment toutes les classes sociales, un éloignement du centre, les inégalités demeurent. De nombreux indices émaillant les contributions conduisent même à formuler l'hypothèse d'une aggravation des inégalités : la mobilité qu'implique une réelle maîtrise des espaces métropolitains renforce les inégalités sociales, en particulier dans les villes du Sud où le système de transport est socialement plus différencié que dans celles du Nord. L'accessibilité devient un facteur clé des

ségrégations résidentielles. Les cadres arrivent à mieux aménager leur temps, se décalent par rapport aux heures de pointe, travaillent à la maison. De plus, ils choisissent d'habiter dans des communes lointaines, mais bien desservies par la route et les réseaux de transport public. Aussi les personnes qui supportent le plus les inconvénients de l'éloignement du centre sont :

- les ménages modestes et pauvres, qui deviennent propriétaires au prix d'un allongement du temps de transport : à Paris par exemple, les employés et les ouvriers s'installent dans des communes rurales mal desservies de la grande périphérie ;

- les plus pauvres des villes du Sud, qui ont fui la densité des bidonvilles centraux, le système des pièces en location pour devenir eux aussi propriétaires et souvent propriétaires-bailleurs, parfois au prix de l'emploi ;

- les femmes, qui subissent plus fortement cet éloignement (Bogotá, Paris) et qui payent le plus chèrement le prix de l'accès à la propriété ;

- parfois même les enfants dont les parents choisissent malgré une localisation périphérique de les envoyer dans des établissements scolaires en centre ville (Bogotá).

Parallèlement à ce premier modèle résidentiel, on constate ici et là une résistance aux mouvements centrifuges. Dans ce deuxième modèle résidentiel, le centre est valorisé : la proximité des lieux de travail et des équipements, notamment des équipements scolaires, est recherchée. Chez les cadres supérieurs et moyens de Paris, São Paulo, Bogotá, Guatemala, on voit en effet une tendance se dessiner qui donne un prix à la centralité et à l'accessibilité. À Paris, les cadres quittent moins la capitale qu'auparavant ; à São Paulo, à Santiago et à Bogotá on observe également un intérêt grandissant pour le centre. Avec l'augmentation de la bi-activité des ménages et les dysfonctionnements du système de transport, le rapprochement du lieu de travail commence à intervenir fortement dans les choix de localisation résidentielle des familles aisées de certaines villes latino-américaines, comme Bogotá. Les classes favorisées n'ont d'ailleurs pas le monopole de ce choix pour le centre et la proximité du travail. Les immigrants de Paris et de Montréal investissent les quartiers centraux. Comme les sans-abri de Delhi déjà mentionnés, les habitants de certains quartiers précaires d'Abidjan font « un choix stratégique : habiter au plus près des emplois (ou des marchés) et à moindre frais, en attendant d'investir dans d'autres projets ».

Dans de nombreuses métropoles, le dilemme auquel sont confrontés les ménages des couches moyennes et supérieures est le suivant : accéder à un grand logement adapté à la taille de la famille, au prix d'une localisation en banlieue ; ou bien renoncer à un logement plus confortable notamment en terme d'espace, mais continuer à habiter dans le centre, dans un « bon » quartier. Le choix pour le centre correspond à un style de vie urbain dont les variables classiques (âge, position dans le cycle de vie, catégorie sociale) ne rendent pas totalement compte. Pour les femmes des classes supérieures ou moyennes qui désirent conjuguer vie familiale et vie professionnelle, la localisation constitue un enjeu essentiel : des femmes très diplômées de Montréal optent ainsi pour les quartiers anciens péricentraux.

À travers une localisation, c'est bien le choix d'un mode de vie dans la structure urbaine du moment, socialement construite, qui s'exprime. Choisir un lieu de résidence, c'est opter pour un rapport à la métropole, qui renvoie à la position relative au sein de la structure métropolitaine (centre/périphérie), c'est-à-dire aux ressources de l'espace métropolitain accessibles à partir d'une certaine localisation du logement pour une catégorie sociale donnée. Choisir un lieu de résidence, c'est aussi opter pour un environnement immédiat : un environnement physique (conditions naturelles, formes urbaines), mais aussi un environnement social, qui correspond à différents enjeux et autant de stratégies : stratégies affinitaires des différents groupes sociaux, stratégies d'ascension sociale recherchée dans une proximité avec des classes sociales plus élevées, stratégies sécuritaires de plus en plus affirmées, et stratégies de regroupement familial. En ce sens, la localisation est bien une variable essentielle des stratégies résidentielles, traduisant les différentes échelles des pratiques spatiales des citadins, dont on ne saurait réduire le rôle à celui de relais des autres attributs du logement.

#### **4. LES RÉSEAUX DE RELATIONS SOCIALES ET FAMILIALES**

##### **4.1. Le poids des réseaux dans les choix de localisation**

L'implantation géographique n'obéit pas seulement aux règles économiques, d'autres mécanismes sont à l'œuvre : les

réseaux de relations ont souvent une influence déterminante dans le choix de localisation résidentielle.

Au Caire, l'origine géographique et les liens d'appartenance communautaire restent prédominants dans la localisation résidentielle, même après plusieurs générations d'installation dans la capitale égyptienne. Dans les choix de localisation, la famille joue aussi un rôle important dans des contextes métropolitains très divers (Paris, Bogotá, Bamako, Le Caire). À Bogotá, plus on descend dans la hiérarchie sociale, plus le rôle de la famille devient décisif. En France on a pu constater l'existence de regroupements familiaux à l'échelle de la cité HLM<sup>1</sup>, du quartier ou de la copropriété. Les jeunes, comme le souligne M. Berger, décohabitent souvent à proximité du domicile des parents pour déménager ensuite dans la même commune ou le même département. Ce constat s'applique également au Caire et à Bogotá où les logiques résidentielles portent la marque familiale. Dans les choix de localisation, les réseaux sociaux et familiaux apparaissent en effet décisifs. Comme le souligne F. Dureau, ce sont en fait « les réseaux de relations sociales et familiales qui déterminent, au sein de l'espace résidentiel financièrement accessible à chaque groupe social, un espace de mobilité résidentielle relativement précis ». « La capacité à se suivre et à rester dans le même quartier, voire (...) à se retrouver, est étonnante » nous dit A. Deboulet à propos des familles du Caire. Ce système rencontre néanmoins parfois des limites, évoquées à propos du Caire, mais observées aussi à Bogotá : lorsque le quartier atteint une certaine saturation foncière et immobilière qui ne permet plus la reproduction interne du groupe.

La prise en compte des réseaux de relations et des groupes familiaux permet de mieux comprendre les trajectoires résidentielles, les choix opérés par les ménages : elle explique aussi certaines résistances aux grandes tendances évoquées précédemment (mouvement centrifuge, accession à la propriété).

---

1. Anselme M. 1988, Les réseaux familiaux dans le parc HLM, premier constat, in Bonvalet C., Merlin P. (eds), *Transformation de la famille et habitat*, Paris, INED, DREIF-IDEF/PUF (Coll. Travaux et Documents, Cahier 120), 181-187.

## **4.2. La cohabitation, expression des solidarités familiales**

Nous avons longuement évoqué les choix résidentiels, en particulier celui de la propriété. Mais dans de nombreuses métropoles, en raison de la pénurie de logements et de terres, de leur coût, même lorsqu'il s'agit de terrains sous-équipés, c'est l'accès au logement qui est problématique : la ville du Caire est symptomatique de cette situation. De ce fait, dans la plupart des métropoles, la seule solution qui existe pour certaines populations réside dans la cohabitation, s'exprimant dans le partage du logement ou de la parcelle. Le partage du logement constitue une pratique répandue dans certaines villes du Sud : à Bogotá en 1993, 46 % des ménages partageaient leur logement.

Dans cette pratique répondant à la pénurie de logements accessibles à certaines catégories de population, la cohabitation intergénérationnelle occupe une place importante. En France, on a pu observer que la cohabitation intergénérationnelle constituait un moyen pour les ménages de s'adapter à la crise. Au début des années 1950, une proportion non négligeable de jeunes ménages ont ainsi commencé leur vie en cohabitant avec leurs parents. Dans les années 1960-1970, le marché s'est détendu et les jeunes ont pu quitter le domicile parental de plus en plus tôt ; depuis les années 1980, s'opère un retournement de tendance avec un retard à la décohabitation (M. Berger).

Selon les villes, en fonction des contraintes exercées par les caractéristiques des logements, et des modalités d'accès au logement, les solidarités familiales qui s'expriment dans la localisation des unités domestiques apparentées se traduisent par : des cohabitations au sein du même logement (Santiago, Hanoï) ; des proximités résidentielles verticales (les immeubles de collatéraux du Caire) ; des proximités horizontales immédiates (l'habitat de cour d'Abidjan ou de Bamako) ou plus lâches (les systèmes résidentiels familiaux évoqués à propos de Bogotá).

Les situations métropolitaines décrites par les contributions mettent en évidence deux modèles de cohabitation intergénérationnelle.

Dans le premier modèle, la cohabitation constitue une étape transitoire précaire en attendant d'accéder au logement, étape transitoire qui correspond parfois à un retour chez les parents en cas de rupture d'union. C'est le cas à Paris, à Bogotá, à Hanoï pendant la période socialiste, mais aussi à Santiago où la cohabi-

tation entre générations est très fréquente en raison de la rareté de logements bon marché et de l'absence d'occupations illégales : en 1990 les *allegados* (hébergés) représentaient un quart des familles nucléaires chiliennes et, si l'on compte les hébergeants, 40 % des ménages étaient concernés. Mais, il s'agit d'une solution précaire, le partage de parcelles ou la construction d'étages ou pièces supplémentaires étant peu répandus. Dès qu'ils le peuvent, les jeunes ménages se tournent vers l'accession à la propriété, très encouragée par les politiques du logement à Santiago.

On observe à Kampala des pratiques de confiage des jeunes et une forte proportion de personnes à charge à Bamako. M. Bertrand parle à ce propos de ménages « chargés », particulièrement chez les ménages propriétaires plus stables. Ces derniers correspondent davantage à un deuxième modèle : la cohabitation intergénérationnelle plus durable, dont Le Caire constitue un exemple frappant. Les familles aisées caiotes gèlent un logement pour les enfants, réservent plusieurs étages pour eux (d'où un très fort taux de logements vacants au Caire : 17 % en 1996) ; d'autres partagent leur parcelle. Le modèle le plus typique étant patrilocal, l'épouse vient habiter au domicile des parents de son mari ; les difficultés de logement du Caire poussent toutefois certains ménages à réserver une pièce ou un appartement à leur fille.

La cohabitation entre générations peut être subie. C. Paquette parle de cohabitation « forcée » à Santiago ; à Guatemala, certains jeunes ménages opteront d'ailleurs pour des logements dans les périphéries lointaines, lorsque la cohabitation est jugée trop difficile. À Bamako, « la charge familiale reste, en ville, constitutive de la capacité des chefs de ménage à "tenir rang" » : difficile d'échapper à la pression sociale, même dans le contexte de crise économique que traverse le Mali, constate M. Bertrand. La cohabitation peut aussi être le résultat d'une stratégie du groupe familial dans l'attente de réunir l'apport personnel à l'achat d'un logement : c'est notamment le cas à Bogotá, à Montréal chez les immigrés et surtout au Caire. Dans la capitale égyptienne, les jeunes épargnent pendant le temps de la cohabitation pour rassembler la somme considérable donnant accès au logement, dont bien souvent le mariage dépend. Pour que celui-ci se fasse, trois éléments doivent être réunis : « accéder au logement indépendant, le meubler et verser la dot ».

La cohabitation entre générations ne représente que la partie visible des solidarités familiales. La mobilisation familiale autour

des projets résidentiels est également activée pour trouver un logement (Bogotá, Delhi, Kampala et Paris) ; pour accéder à la propriété, à travers une aide financière ou matérielle, notamment une aide à la construction de la maison ; ou pour choisir une localisation.

## 5. EN RÉSUMÉ

En dehors du cas de Hanoï avant 1986, le panel de métropoles considéré ici confirme le consensus qui se dégageait de l'observation de situations françaises dix ans auparavant : tous les auteurs ont souligné l'existence pour les individus même les moins favorisés, « d'une frange minimale de liberté permettant le déploiement de stratégies résidentielles »<sup>1</sup>.

Dans chacune des métropoles considérées, la priorité donnée aux différents facteurs intervenant dans les stratégies résidentielles des ménages varie fortement selon les classes sociales : les couches aisées dont la reproduction passe avant tout par la localisation sacrifient plus facilement la propriété, tandis que l'accès à la propriété de la maison individuelle joue un rôle primordial pour les classes moyennes.

Les inégalités s'accroissent à l'échelle métropolitaine et les choix résidentiels semblent très réduits pour les plus modestes : c'est le plus souvent dans la localisation au sein des espaces qui leur sont accessibles que s'expriment leur choix. Mais, comme le dit C. Paquette à propos de Santiago, les familles modestes ont certes peu de choix, mais elles ont néanmoins des stratégies résidentielles. Même pour les plus pauvres, il existe en effet des stratégies et la famille y est sans doute pour quelque chose.

---

1. Brun J. 1990, *op. cité*.