

Expérience de la globalisation en milieu urbain. Le phénomène de la résidence secondaire à Paris et de la citoyenneté « par intermittence »

Sophie Chevalier

MCF

Université de Franche-Comté/LAU-IIAC

Sophie.chevalier7@wanadoo.fr

Sophie Corbillé

MCF

Celsa/université de Paris IV

sophie.corbille@celsa.paris-sorbonne.fr

Emmanuelle Lallement

MCF

Celsa/Université de Paris IV/LAIOS-IIAC

emmanuelle.lallement@celsa.paris-sorbonne.fr

Introduction : présentation générale de la recherche

Nous allons vous présenter les résultats d'une recherche que nous avons menée ces deux dernières années, entre 2009 et 2011, sur le phénomène des résidences secondaires d'étrangers à Paris.

Cette recherche, qui est à la croisée de nos travaux respectifs puisque nous travaillons toutes sur la ville et l'urbain, nous permet de réfléchir à la ville contemporaine dans le contexte dit de « globalisation ». En effet, à notre connaissance, aucune recherche d'anthropologie ne s'est intéressée à ces citadins-là. Beaucoup traitent des phénomènes diasporiques et migratoires en milieu urbain, mais peu de ce qu'on nomme « élites mondialisées » et de leurs pratiques des villes dans lesquelles elles séjournent.

Le thème des étrangers qui achètent des logements à Paris est désormais régulièrement abordé dans les médias qui laissent presque entendre que Paris serait en train de devenir une ville de pied-à-terre ? Ce phénomène est d'autant plus repris dans les media qu'il est systématiquement associé à une question au cœur de nombreux débats sociaux et politiques : « *Qui peut encore acheter un logement à Paris ?* ». Question à laquelle certains semblent avoir trouvé la réponse : les étrangers. Ils achèteraient au prix fort « Paris », et ils seraient donc les responsables de l'augmentation de la valeur immobilière. Qui plus est, ces étrangers achètent des appartements non pour y vivre à l'année, mais pour y séjourner de temps en temps, devenant ainsi des résidents secondaires et constituant Paris comme le lieu (ou l'un des lieux) de villégiature possible. Paris ferait donc face à ce phénomène désigné sous le terme de *pied-à-terrisation*, néologisme qui rend compte de la dimension symbolique à l'œuvre dans ce processus, à savoir la localité dans un monde de mobilité.

Numériquement faibles mais symboliquement importantes, les résidences secondaires à Paris constituent donc pour nous un objet de recherche qui permet de penser la ville dans sa contemporanéité. Et elles questionnent suffisamment la ville de Paris pour qu'elle ait décidé de financer une équipe d'ethnologues.

Le phénomène de la résidence secondaire ne concerne pas seulement Paris mais de nombreuses grandes villes globalisées. S'il n'est pas totalement nouveau, il a pris de l'ampleur avec la mondialisation, c'est-à-dire avec l'accélération de la circulation des personnes et des capitaux. Il est l'une des expressions de la mise en réseaux des villes et des acteurs, mais aussi de la concurrence acharnée entre les territoires urbains dont témoignent les classements de ville régulièrement publiés. Les villes encouragent ce processus dans le cadre

de la bataille qu'elles mènent pour « défendre » leur attractivité, même si, à l'instar de Paris, elles réfléchissent aussi aux moyens de limiter les effets négatifs sur les quartiers concernés, qui perdent quelquefois leurs habitants permanents au profit de ces résidents secondaires (disparition des commerces de proximité et des services publics comme les écoles).

L'anthropologie a rendu compte de ce phénomène, mais dans son expression rurale, à travers les études qui traitent des maisons secondaires à la campagne, à la montagne ou à la mer et de l'impact de ce mode d'habiter sur les zones concernées, sur la figure du résident secondaire, sur la forme de tourisme que cela engendre et sur l'objet « maison » lui-même (Dubost, 1998 ; Urbain, 2002a). Elle s'est aussi intéressée, dans le cadre des études urbaines à la globalisation, mais pas sous la forme particulière des résidences secondaires.

Ainsi notre objectif a été de comprendre le phénomène de la résidence secondaire à Paris, en menant une enquête ethnologique sur l'une des dimensions de ce phénomène, à savoir la place concrète et symbolique qu'occupent ces résidents étrangers dans le Paris d'aujourd'hui :

- Qui sont ces « résidents secondaires urbains étrangers » ?
- Quelles sont leurs pratiques spatiales, sociales, culturelles à Paris ?
- Quels sont les autres acteurs qui prennent part à ce phénomène : agents immobiliers, commerçants, acteurs politiques ?
- Quelle est la géographie de la ville qui est élaborée par les différents acteurs ?

L'hypothèse qui a guidé notre travail, est qu'à travers ce phénomène se joue une expérience anthropologique du rapport à la ville et au politique que nous avons cherché à décrire et à analyser. Nous nous intéressons donc à la fabrication d'une forme de citadinité spécifique, qui s'inscrit dans le contexte de la globalisation (Abélès, 2008).

La compréhension de cette expérience de la ville qu'offre la globalisation fait appel à des notions fondamentales de notre discipline, articulées les unes aux autres. Ainsi, l'*identité* : qui est ce résident secondaire ? Quelle identité lui est attribuée et par qui ? A quelle identité se réfère-t-il lui-même ? Qu'est-ce qu'être Parisien ? Ces questions nous ramènent à celle de la relation au lieu, et de la production du couple « étranger/autochtone ». Le territoire est au cœur de nos interrogations : bien sûr la pratique et les représentations de l'espace de la ville ; mais aussi le statut du territoire parisien parmi d'autres, pour les résidents secondaires et aussi, par rapport à d'autres territoires urbains dans un contexte de globalisation où les villes sont interconnectées.

Traditionnellement, on conçoit que l'identité se construit dans le lien avec un territoire, dans le temps : mais qu'en est-il si ces territoires sont multiples et qu'on les fréquente par intermittence ? L'échange dans sa dimension symbolique et matérielle, c'est-à-dire la manière de faire lien, d'organiser la communauté d'un point de vue politique et économique.

Nous avons mené des entretiens avec une trentaine de résidents secondaires – le plus souvent dans leurs résidences secondaires - mais aussi des agents immobiliers, des acteurs de la vie politique parisienne et des commerçants. Après avoir rencontré des personnes en réseaux, nous avons aussi opté pour un ancrage spatial de notre enquête, le 4^{ème} arrondissement de Paris, plus particulièrement l'Île Saint-Louis qui concentre un grand nombre de résidences secondaires.

Enfin, il faut préciser que très peu de données statistiques sont relatives à ce phénomène. Et lorsqu'elles existent, elles sont à chercher soit dans des fichiers fiscaux ou de notaires, ou dans des données liées au tourisme, qui sont le plus souvent payantes.

I. Quel portrait peut-on faire du résident secondaire parisien ?

Tout d'abord qui sont ces étrangers qui viennent acheter des appartements à Paris ? L'objectif est donc d'appréhender cette figure spécifique qu'est le résident secondaire, en s'interrogeant sur la production possible d'une forme de citadinité particulière. Il est possible de dégager certaines récurrences dans leurs profils.

1. D'où viennent-ils ?

« *Je connais un universitaire mexicain, vous pourriez être intéressées de le rencontrer* », est le genre de phrases que nous avons souvent entendu. Les résidents secondaires sont de nationalités diverses mais certaines nationalités sont apparues de manière récurrente. Pour l'Europe, les Italiens sont largement représentés ; sans oublier les francophones comme les Belges et les Suisses. Pour le reste du monde, les Américains, les Canadiens, les Brésiliens ou les Libanais.

Si l'on remarque que certaines nationalités sont plus présentes que d'autres, il faut néanmoins souligner le turn-over important qui existe et qui est lié à la dimension globale du phénomène des résidences secondaires. Ainsi, l'un des agents immobiliers sur l'île Saint-Louis explique qu'il observe différentes vagues des nationalités liées aux aléas économiques mondiaux : les Irlandais suite au boom du pays, les Australiens consécutivement aux investissements chinois dans les mines australiennes et les Russes depuis la fin des années 1990, après les vagues de privatisation qui ont accompagnés la chute de l'URSS.

2. Quelles origines sociales ?

Si la médiatisation du phénomène met en lumière des grandes fortunes comme l'Émir qatari, le milliardaire russe ou l'investisseur américain, la majorité des personnes rencontrées appartient aux classes moyennes supérieures. Leurs activités professionnelles sont variées – universitaires, hommes d'affaires, journalistes-écrivains, professions libérales ou artistes –, mais leur pratique de la mobilité les font appartenir à ce qu'on appelle désormais les « élites mondialisées ».

Pour autant, leurs revenus peuvent varier, parfois grandement, expliquant que les pied-à-terre soient différents en taille et en standing, et localisés dans des quartiers plus ou moins chers. Les modes d'occupation varient également : propriétaire unique, multipropriété avec « time sharing », ou location. Par ailleurs, il faut souligner que si ces résidences constituent pour certains un investissement social et affectif, il peut être pour d'autres un investissement financier. Reste que dans la plupart des cas, les interlocuteurs sont propriétaires de leur résidence principale, voire multipropriétaires. Ainsi leur appartement parisien est souvent une résidence parmi d'autres, une sorte de local parmi d'autres. Le terme de « secondaire » n'a plus de sens dans ces cas-là.

3. Une histoire de couple

Une grande majorité de nos interlocuteurs sont en effet des couples, pour certains retraités, qui aiment faire des villes des espaces de promenades, de découvertes, de connaissance. Si la taille de l'appartement le permet, les enfants et petits-enfants sont invités à venir passer quelques jours à Paris.

II. « Carrière » d'un résident secondaire

Nous nous sommes intéressées à ce que l'on peut appeler la carrière du résident secondaire, pour reprendre ce terme cher au sociologue américain H. Becker (1985). Comment devient-on un résident secondaire à Paris ?

Tout d'abord, il est important de disposer de réseaux, soit de compatriotes, soit de connaissances de travail ; réseaux que nous avons utilisés pour rencontrer nos informateurs. On fait appel à des professionnels de l'immobilier qui sont des intermédiaires clés, agissant parfois en entrepreneur à l'origine du projet immobilier, d'autres fois en « opérateur » du choix. L'acquisition d'un logement se fait la plupart du temps par l'entremise d'une agence immobilière, le recours aux petites annonces étant plus rare : ces clients ont besoin d'être

rassurés par des professionnels qui connaissent les démarches administratives et légales à accomplir, comme le recours au notaire, particularité du système français.

On fait reposer son choix sur des expériences préalables de la ville en tant que touristes ou dans le cadre professionnel. Parfois c'est après plusieurs décennies de séjours réguliers dans la capitale qu'un couple décide de s'y installer. On devient rarement un Parisien par intermittence du jour au lendemain, cela requiert un processus de familiarisation à travers lequel un certain savoir urbain est requis et se constitue.

III. Quelle géographie parisienne ?

Quelles sont les représentations de l'espace parisien à l'œuvre dans les choix résidentiels opérés ? Il apparaît que ce n'est pas n'importe quel Paris qui les attire. De manière générale, leur Paris se réduit géographiquement et symboliquement à son centre historique et à ses quartiers-villages archétypaux : le Paris bourgeois et luxueux (5^e, 6^e, 7^e, 8^e et 16^{ème}) ; le Paris intellectuel et universitaire (5^e, 6^e) ; le Paris culturel d'où l'importance de la proximité avec des musées, concerts, (théâtres), cinémas, etc. ; le Paris romantique (île St Louis), mais aussi festif, voire parfois nostalgique, à l'instar de cet Américain qui évoque le Paris de Montparnasse et de Saint-Germain-des-Prés des années 1950. Enfin, le Paris marchand, celui des restaurants, des grands magasins, des commerces de bouche, de la mode et du luxe.

On est là dans « le Paris historique et mythique », qui recoupe celui construit par les professionnels du tourisme et de l'immobilier. Et qui ressemble parfois à celui que la fiction littéraire ou cinématographique a pu mettre en scène et continue à le faire (voir le dernier film de Woody Allen). Ce Paris est bien sûr *intra muros*, la banlieue ou les arrondissements du Nord-Est n'existent pas.

De cette géographie, on comprend que venir résider quelques semaines ou mois par année à Paris, c'est moins en réalité chercher à découvrir une ville que prendre le plaisir de la « reconnaître ». On est là davantage dans une logique de la reconnaissance que dans celle de la découverte, comme l'avait montré Marc Augé pour certaines pratiques touristiques (2009). Et ce qu'on voit aussi à l'œuvre chez ses interlocuteurs, c'est peut-être ce qu'on pourrait appeler le « mythe de Paris ». Avoir un pied-à-terre à Paris, c'est souvent, on l'a vu, vivre dans des quartiers parisiens qui représenteraient Paris, et parfois même habiter un appartement *parisien*. Certains veulent ainsi un appartement « avec des fenêtres avec des volets » car ce serait à ce genre de détail que l'on reconnaîtrait un tel appartement, tandis que d'autres insistent sur la présence de tomettes et de poutres apparentes. Autant d'indices de la « parisianité » de l'habitation, un peu comme Roland Barthes (1977) pouvait analyser la « basquité » à partir des signes des maisons basques.

IV. Habiter Paris par intermittence

La particularité de ces habitants tient au fait qu'ils ne sont présents à Paris, au mieux trois mois par an. Quelle forme de vie urbaine, ces habitants par intermittence mènent-ils alors à Paris ? Bien sûr, parmi les personnes rencontrées, toutes ne partagent pas la manière d'habiter leur pied-à-terre et n'investissent pas de la même façon Paris.

Cependant, on peut dire qu'ils font un large usage culturel de la ville. Certains d'entre eux préparent à l'avance leur programme culturel et d'autres expliquent que l'une des premières choses qu'ils font, c'est acheter le *Pariscope*.

Mais Paris est aussi pour eux une ville de rencontres internationales : pas nécessairement des Parisiens, mais des collègues venus d'ailleurs, ou bien même des compatriotes. A cet égard, le logement peut constituer un investissement social, permettant de faire vivre son réseau. Le caractère géographique central de Paris en Europe est également souligné. Venir à Paris, c'est aussi pour certains, avoir une expérience de consommation. Soit à travers la fréquentation des « petits commerces » (le boucher, le charcutier, le pharmacien) ou des marchés, soit celle des

commerces de luxe (Chevalier, 2007 ; Corbillé et Lallement, 2007). Et enfin, simplement le fait d'expérimenter la vie parisienne, surtout par la marche à pieds, la flânerie.

Certains cherchent même à vivre « comme les Parisiens », fuyant par exemple la période estivale où il y aurait trop de touristes (Urbain, 2002b). La régularité et la longueur des séjours, mais aussi la maîtrise de la langue et de la culture françaises jouent alors une place très importante. Certains n'ont que peu de rapports avec leur voisinage direct, leur sociabilité se faisant principalement avec leurs compatriotes, souvent eux aussi résidents intermittents. Les commerçants de quartier certes peuvent les re-connaître, mais précisément en tant qu'« étrangers familiers ». Leur identité de résident secondaire serait donc une figure de l'entre-deux : ni tout à fait Parisien, ni tout à fait touriste.

V. Des amoureux de Paris renvoyés à un statut de touriste et d'étranger

Du côté de certains habitants et de certains acteurs de la politique locale, le discours est tout autre. Ces derniers les considèrent parfois comme des « consommateurs » de Paris, des « acheteurs de mètres carrés ». Quant à certains habitants, ils voient chez eux des voisins qui ne respectent pas les règles de la vie collectives (pratique du tri, respect des règles de civilité, etc.) Dans ce contexte, les résidents secondaires sont renvoyés à leur identité d'étrangers ou de « touriste », figure dont on sait combien elle est « repoussoir ». On entend ainsi beaucoup de discours politiques et médiatiques qui fustigent ces étrangers qui viennent justement chercher « l'air de Paris ». On entend dire qu'ils « *veulent juste avoir des mètres carrés à Paris* », réduisant Paris à une sorte de marchandise, un bien qui n'aurait qu'une valeur marchande.

Derrière ces discours, c'est l'absence de réciprocité qui serait pointé : ces « gens-là » prennent, sans rendre. Ils seraient davantage dans la consommation d'un certain Paris que dans une relation d'échange avec une ville, avec un quartier, avec des habitants. Ce seraient des voisins sans visage, à l'origine d'échanges sans réciprocité possible. Ce dysfonctionnement serait notamment lié à la temporalité qui les lie à Paris, au fait qu'ils soient ici et ailleurs, à leur ubiquité.

Dans ce cadre-là, il n'est pas étonnant de voire apparaître dans les discours un amalgame entre les résidents secondaires propriétaires ou locataires d'appartements parisiens, et le phénomène des « appartements hôtels », c'est-à-dire des locations spécialisées dans le court terme et qui feraient de certains immeubles de certains quartiers de Paris particulièrement attractifs pour les touristes (le Marais par exemple) des hôtels qui constituent des pratiques illégales, mais peu contrôlées.

Le discours politique, mais aussi celui des Parisiens, renvoient donc souvent les résidents secondaires, qui sont pourtant eux-mêmes, comme on l'a vu, dans une démarche d'ancrage dans la vie parisienne et d'attachement à la ville, à leur statut d'étranger à un territoire, en leur imputant de surcroît beaucoup de maux comme l'envolée des prix de l'immobilier ou la disparition des commerces de bouche de proximité. Ainsi le politique semble faire de l'ancrage territorial l'élément central de la parisienneté et affiche une certaine hostilité face à « l'ubiquité » contemporaine de ces acteurs qui sont à la fois « ici » et « ailleurs », et finalement jamais vraiment ici ni d'ici. En suivant Appadurai (2001), on dira qu'il y a incompatibilité entre les localités des uns et des autres, entre les représentations et expériences spatiales et temporelles de la ville. Il nous semble que l'élément autour duquel se construisent ces localités, telles qu'elles sont conçues par le politique, est la continuité temporelle, et son corollaire qui est l'unicité spatiale. Pour Appadurai, la localité est une catégorie idéale relative au contexte : elle est une propriété phénoménologique de la vie sociale ; alors que le voisinage constitue les formes sociales qui actualisent le local spatialement et qui sont historiquement fondées ; et au sein duquel les actions humaines prennent sens (*op. cit.*, 254). Appadurai précise que ces formes sociales de voisinage s'inscrivent dans la continuité. Ces notions nous

permettent de rendre compte des pratiques et des représentations différentes de la ville de nos acteurs, dans une perspective relationnelle dynamique.

Conclusions : circulations et identités citadines dans un monde globalisé

Au terme de cette présentation rapide, voici quelques éléments de conclusion, sous forme d'interrogations et de perspectives de réflexion.

Tout d'abord, il faut souligner l'ambivalence dans la manière de considérer Paris selon les acteurs. D'un côté les producteurs urbains (mairie, centres d'affaires, professionnels du tourisme, agents immobiliers) cherchent à construire l'attractivité de la ville et à développer des stratégies pour faire venir des étrangers dans un contexte de compétition entre villes mondiales. De l'autre, ils défendent une définition de la citoyenneté et de l'identité parisienne en relation avec un territoire local et une temporalité. Et c'est précisément souvent ce qui est pris pour symbole de Paris quand il s'agit d'en faire sa « publicité »: Paris et ses quartiers villages, ses marchés locaux, ses commerces de quartier, ses habitants, leur identité locale...

Cette contradiction peut bien sûr s'expliquer par les différents niveaux d'acteurs, surtout dans une ville comme Paris où l'État joue un rôle prédominant. Il est certain que les enjeux des acteurs du grand Paris ou du Paris métropole ne sont pas toujours les mêmes que ceux d'un maire d'arrondissement (et les enjeux en terme de citoyenneté sont très différents) ou d'habitants soucieux de leur qualité de vie.

Travailler sur le phénomène des résidences secondaires nous oblige aussi à réfléchir à la production d'espaces multilocalisés et à l'articulation des notions d'identité, de territoire et de citoyenneté. Ces « résidents secondaires » circulent entre différents espaces, même s'ils se réfèrent toujours à un lieu principal ou premier. Ils développent des attaches, dans différents espaces locaux simultanément. Ils sont des autochtones quelque part. Si l'on peut alors parler d'un « chez soi » sous la forme d'un archipel, en reprenant le terme des géographes qui parlent de « ville-archipel », avec un « chez soi » multilocalisé, nos informateurs ont toujours un lieu d'ancrage, un territoire singulier dont ils sont les citoyens.

Est-on donc là face à une rupture du lien entre ancrage territorial singulier et identité ? Ce phénomène nous renvoie à une question politique fondamentale des systèmes politiques européens, celle de la citoyenneté. Comment se construit alors une identité citoyenne et à quel niveau ? Quelles peuvent être les relations et les inscriptions dans les communautés locales ? Autant de questions auxquelles les anthropologues de l'urbain devront réfléchir dans les années qui viennent avec les transformations rapides des villes européennes.

Le phénomène de la résidence secondaire à Paris nous paraît donc bon à penser ce qu'est Paris aujourd'hui, et ce que révèlent les manières de produire Paris dans les discours et les pratiques des résidents secondaires, des habitants et des politiques.

Bibliographie

ABÉLÈS, M. (2008), *Anthropologie de la globalisation*, Paris, Payot.

APPADURAI, A. (2001[1996]), *Après le colonialisme. Les conséquences culturelles de la globalisation*, Paris, Payot.

AUGÉ, M. (2009), *Pour une anthropologie de la mobilité*, Paris, Payot.

BARTHES, R. (1977 [1957]), *Mythologies*, Paris, Le Seuil.

BECKER, H. (1985), *Outsiders*, Paris, Métailié.

CHEVALIER, S. (2007), « 'Faire ses courses' en voisin : pratiques d'approvisionnement et sociabilité dans l'espace de trois quartiers de centre ville (Paris, Lyon et Besançon) », *www.revue-metropoles.com*, n°1.

CORBILLE, S., LALLEMENT, E. (2007), « Quand le commerce fait la ville » in *Paris sous l'œil des chercheurs*, Paris, Belin.

- DUBOST, F. (dir.) (1998), *L'Autre maison. La « résidence secondaire », refuge des générations*, Éditions Autrement, n°178.
- URBAIN, J.-D. (2002a), *La France des temps libres et des vacances*, Paris, Éditions de l'Aube, Datar, Collection Bibliothèque des territoires.
- URBAIN, J.-D. (2002b), *L'idiot du voyage. Histoires de touristes*, Paris, Payot, collection Petite Bibliothèque Payot.