

Prix 2015 de l'article scientifique sur l'habitat social
attribué par l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Caisse des Dépôts
et remis au Congrès Hlm, le 23 09 2015

PALMARÈS

Après l'intérêt que le prix de thèse a suscité en 2014, l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts ont organisé cette année un prix de l'article scientifique sur l'habitat social. Ce prix a reçu le soutien du Ministère de l'Education nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

Il s'agissait de distinguer le ou les meilleurs articles publiés dans des revues scientifiques entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2014, par des chercheurs âgés de moins de 35 ans au 1^{er} janvier 2015. Ces articles devaient contribuer à la compréhension de l'habitat social au sens large, dans son économie, sa production, son renouvellement, sa gestion, ses usages, son histoire, son rapport aux politiques de l'habitat, sa contribution à la transition énergétique et écologique; au niveau national ou international, local ou micro-local.

Le jury du prix s'est réuni le 1^{er} septembre 2015 sous la présidence de Stéphane Dambrine, Directeur général de Paris Habitat et la vice-présidence d'Odile Renaud-Basso, directrice générale adjointe du groupe Caisse des Dépôts et directrice des fonds d'épargne.

Composé de dirigeants Hlm, de membres de la Caisse des Dépôts et d'universitaires, il avait à évaluer 25 articles concourants, parmi lesquels, au cours de l'été, les membres du jury avaient établi une première sélection de 6 articles soumis à la délibération collective le 1^{er} septembre 2015.

Le prix a été décerné conjointement à :

- **Pascale Dietrich-Ragon** pour son article « **Qui rêve du logement social ?** » publié dans la revue *Sociologie* (2013, n°1, vol.4), éditée par les Presses universitaires de France
- **Pierre Gilbert** pour son article « **Devenir propriétaire en cité HLM. Petites promotions résidentielles et évolution des styles de vie dans un quartier populaire en rénovation** », publié dans la revue *Politix* (2013, n° 101, *Propriété et classes populaires*) éditée par De Boeck

Outre ces deux distinctions, le jury a également remarqué les 4 articles suivants :

- Marine Bourgeois, « Choisir les locataires du parc social ? Une approche ethnographique de la gestion des HLM », *Sociologie du travail*, 2013
- Cédric David, « Faire du logement social des "immigrés" un problème de peuplement. Configurations politico-administratives et usages des catégories ethno-raciales (Saint-Denis, années 1960-1990) », in *Le peuplement comme politiques*, Presses Universitaires de Rennes, 2014
- Pascale Dietrich-Ragon, « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel. L'exemple des occupants de logements dégradés parisiens », *Revue française de sociologie*, 2013
- Emilia Schijman, « Ecrire aux HLM, se plaindre à l'Etat. Quelques figures de la protestation dans un quartier populaire », *Espaces et sociétés*, 2013

**Prix 2015 de l'article scientifique sur l'habitat social
attribué par l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Caisse des Dépôts**

LAURÉATE

Qui rêve du logement social ?

Pascale Dietrich-Ragon

Résumé court

L'article rend compte d'une analyse très étayée des choix résidentiels des candidats au parc Hlm francilien et - grande originalité de la démarche - de la manière dont on devient demandeur de logement social : *« comment se construit le projet de devenir locataire du parc social et comment cet habitat s'inscrit dans les trajectoires résidentielles et sociales des personnes qui en font la demande »*.

Fondé sur les données de l'Enquête nationale logement mais surtout sur une enquête approfondie auprès des demandeurs s'adressant à la direction de l'habitat et du logement de la ville de Paris, ce travail met au jour plusieurs conditions à l'entrée dans une trajectoire de demandeur : épreuves sur le marché immobilier privé qui créent un sentiment d'injustice et un vécu de disqualification, épreuves professionnelles et familiales qui conduisent à un sentiment de fragilisation, mais aussi influence de la socialisation et de l'entourage – en particulier l'importance de la proximité des milieux populaires pour qui habiter en logement social est plus usuel (ce qui permet de comprendre a contrario pourquoi les classes moyennes n'en font que peu la demande). Il montre aussi que, au cours de cette carrière, le demandeur doit progressivement construire une image positive du logement social (un « rêve ») et *« retourner le stigmat »* dont celui-ci est porteur pour le rendre *« attrayant et honorable »*.

Avec nombre d'arguments, l'article constitue le logement Hlm comme un stabilisateur social. L'auteur conclut son travail sur les dangers d'une conception « résidualiste » du logement social qui aboutirait à en fermer l'issue à une grande partie des catégories populaires alors même qu'elles perçoivent et investissent cet habitat comme protecteur. Cette conception aboutirait à réactiver des situations d'humiliation, d'insécurité et de dégradation de la qualité de la vie, entraînant sans doute d'importants risques sociaux et politiques.

Résumé long

En Ile-de-France, se loger est devenu un problème pour beaucoup de personnes. Du fait de la crise du logement et de l'explosion des prix tant à l'achat qu'à la location, une partie importante des classes populaires et moyennes souffre de mauvaises conditions d'habitat ou est reléguée dans une banlieue toujours plus lointaine. Dans ces conditions, le parc social, où les loyers sont très inférieurs à ceux pratiqués dans le privé, est largement sollicité. Le nombre de ménages demandeurs franciliens est passé de 264 000 en 1973 à 406 000 en 2010. Il n'y a pourtant pas d'équivalence automatique entre les difficultés de logement et la demande. Beaucoup de personnes, notamment issues des classes moyennes, préfèrent ne pas effectuer de démarche quand bien même leurs conditions de logement laissent à désirer. Cet article s'intéresse aux motivations et aux conditions d'expression de la demande de logement social en Ile-de-France. Il analyse les parcours et les expériences conduisant à rejoindre la liste des candidats ainsi que les justifications, les représentations et les arbitrages qui favorisent ce choix.

Pour cette analyse, l'auteure a mené pendant près d'un an un travail de terrain à la direction du Logement et de l'Habitat de la Mairie de Paris. Présente auprès des agents en charge de l'accueil des candidats, elle a observé les interactions qui se nouent dans ce lieu d'enregistrement de la demande. Par ailleurs, des entretiens ont été effectués avec une trentaine de demandeurs et les données de l'enquête Logement de l'INSEE de 2006 ont été mobilisées afin de disposer d'éléments de cadrage sur cette population.

Au-delà du besoin, différentes conditions se révèlent nécessaires à l'entrée dans une « carrière » de demandeur. Certains événements dans les trajectoires résidentielles et sociales jouent un rôle de déclencheur. Au fil des tentatives malheureuses sur le marché immobilier privé, les demandeurs finissent par se percevoir comme inadaptés et par éprouver un sentiment de révolte à l'égard des bailleurs privés. En se tournant vers le logement social, ils espèrent participer à une autre compétition, dans laquelle les règles ne sont pas les mêmes. Les épreuves dans la vie professionnelle (licenciements, faibles rémunérations, chômage...) et familiale (séparations, conflits...) conduisent également à l'émergence d'un sentiment de vulnérabilité, d'autant plus que les demandeurs ont souvent une faible confiance dans les systèmes collectifs de protection sociale, d'où un rapport au monde marqué par le pessimisme et l'angoisse face au futur. Dans leur esprit, le logement social est une façon de se maintenir, de se protéger socialement. Leur candidature n'est donc pas seulement une demande de logement mais aussi un appel à une plus grande justice sociale et une façon de faire face à la fragilisation des liens sociaux. Par ailleurs, il apparaît que la socialisation dans un milieu populaire, caractéristique largement partagée, est déterminante pour s'engager dans la carrière. Sans elle, on n'envisage tout simplement pas de se loger dans le social. De même, l'entourage joue un rôle décisif dans la construction d'une représentation positive de cet habitat et le retournement du stigmate qui lui est associé. Cette analyse des conditions d'entrée dans la carrière amène à préciser celles du « non-recours ». Ainsi, les classes moyennes, malgré leurs difficultés de logement, s'inscrivent peu sur les listes de demandeurs car la socialisation et l'entourage nécessaires leur font défaut. Sans ces deux éléments, le travail de conversion qui fait du logement social un statut positif ne peut s'opérer. Au contraire, quand ces conditions sont réunies, le logement social se transforme peu à peu au cours de la carrière en ce que l'on a appelé un « logement public » au sens où les demandeurs lui associent les mêmes qualités qu'à un emploi dans la fonction publique : le logement social devient synonyme d'absence d'humiliation, de sécurité et de qualité de vie. Ce constat apporte

un élément d'explication essentiel à l'importance des refus de propositions de logement : plus les candidats avancent dans la carrière et rêvent du logement social, plus le fossé se creuse entre les représentations et une réalité parfois toute autre.

Cette recherche amène pour finir à considérer sous un nouveau jour la politique de « résidualisation »¹ du logement social qu'appellent de leurs vœux certains responsables politiques. Diminuer l'importance de ce secteur et le réserver aux exclus revient à fermer cette issue à une grande partie des catégories populaires. Or, celles-ci compensent l'absence de capital à léguer par la transmission de techniques pour l'accès au logement social et du goût pour cet habitat protecteur. Résidualiser le logement social, c'est priver les catégories populaires de cette possibilité de transmission. Un autre résultat essentiel réside dans l'aspiration à davantage de justice sociale et au rôle que joue le logement social dans ce projet. L'obtenir, c'est rétablir une certaine justice en termes de pouvoir d'achat et ainsi compenser un employeur qui paie bien mal, un ex-mari qui ne s'acquitte pas de ses obligations financières ou encore le manque de prestations sociales. En ce sens, si les pouvoirs publics ont pris conscience de la nécessité de construire des logements sociaux, ne devraient-ils pas concevoir également que l'allongement de la liste d'attente est en partie la manifestation d'injustices et d'inégalités sociales croissantes et, plus globalement, des apories de l'État Providence ? D'une façon générale, on ne peut que regretter que le rôle du logement dans les nouvelles formes de précarité soit négligé dans les analyses alors qu'il apparaît central dans l'expérience des populations concernées et dans leurs stratégies pour « s'en sortir ».

Biographie

Pascale Dietrich-Ragon est née à Tours en 1980. Elle a effectué une thèse de sociologie à l'EHESS sur le problème du logement insalubre à Paris en bénéficiant d'un contrat CIFRE avec la SIEMP (Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris). Depuis 2010, elle est chargée de recherches à l'INED (Institut national d'études démographiques) et chercheuse associée au Centre Maurice Halbwachs dans l'Equipe de Recherche sur les Inégalité Sociales. Ses recherches récentes portent sur les inégalités de logement, la précarité résidentielle et les conditions de vie des catégories populaires. Elle a travaillé sur les demandeurs de logements sociaux, les sans-domicile et s'intéresse actuellement aux difficultés de logement des jeunes. Elle a notamment publié *Le logement intolérable* (Paris, PUF, coll « Le lien social », 2011). Dans le cadre du REHAL (Réseau Français « Recherche-Habitat-Logement »), elle est co-responsable d'un groupe de travail sur la vulnérabilité résidentielle. Elle a deux enfants et vit à Paris. Elle écrit aussi des nouvelles et des romans dont le prochain paraîtra aux éditions Liana Levi.

Lien vers la version PDF de l'article sur le site de revues en ligne Cairn.info :

https://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=SOCIO_041_0019

¹ Dans la conception résiduelle du logement social, la mission de cet habitat est uniquement de loger les personnes les plus défavorisées et les groupes sociaux exclus du marché du logement.

**Prix 2015 de l'article scientifique sur l'habitat social
attribué par l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Caisse des Dépôts**

LAURÉAT

Devenir propriétaire en cité HLM.

**Petites promotions résidentielles et évolution des styles de vie dans
un quartier populaire en rénovation**

Pierre Gilbert

Résumé court

L'article analyse l'impact et les effets de la politique de diversification de l'habitat, conduite dans un objectif de mixité sociale dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. « *Il étudie les transformations du peuplement, des trajectoires et des styles de vie* » des habitants d'une opération d'accession sociale à la propriété (livrée par une coopérative Hlm), ainsi que « *l'évolution des modes de cohabitation dans l'espace local* ». Il s'appuie pour cela sur une enquête monographique menée pendant six ans aux Minguettes à Vénissieux, mobilisant une diversité d'outils d'enquête.

Cette recherche met en lumière les processus de changement social en cours dans les quartiers Hlm. Elle montre que la politique de diversification a des effets sur le peuplement « *en freinant la logique centrifuge qui suscitait jusque-là le départ des moins précaires* ». Cependant, les ménages s'installant dans ces nouveaux logements appartiennent moins aux classes moyennes visées qu'aux fractions stables des classes populaires, ils sont également souvent immigrés ou descendants d'immigrés.

Les occupants des nouvelles copropriétés ont des ressources économiques modestes et ont une familiarité avec les quartiers Hlm (on retrouve ici un des thèmes de l'article précédent). Devenir propriétaire en quartier Hlm leur permet de connaître une « *petite mobilité résidentielle* », qui sans cela n'aurait pas été possible. Elle permet à ces ménages de rendre cohérentes leurs trajectoires sociales et leurs trajectoires résidentielles – ce qui n'est pas rien - tout en préservant les liens familiaux et de proximité qui s'avèrent essentiels pour eux, notamment dans la sphère domestique. Elle a des effets de changement sur leur style de vie mais également sur les modes de cohabitation dans le quartier : dans un premier temps au moins, les relations de voisinage sont tenues à distance dans un effort de différenciation avec les couches les plus précaires des catégories populaires. En outre, parce qu'il donne un sens à leur trajectoire, ces accédants à la propriété adhèrent sans réserve au projet de renouveau du quartier porté par la rénovation urbaine.

Résumé long

L'article analyse les effets sociaux d'une politique du logement ayant connu un développement récent dans les quartiers d'habitat social : l'accession sociale à la propriété. Depuis une dizaine d'années, le programme national de rénovation urbaine (PNRU) se traduit en effet par la mise en place dans les cités HLM d'une politique de diversification de l'habitat, conduite au nom de la « mixité sociale », qui s'appuie sur la construction d'une offre neuve comportant des logements en accession sociale à la propriété. Cet article analyse l'impact de cette politique, en étudiant les transformations du peuplement, des trajectoires et des styles de vie des habitants, ainsi que l'évolution des modes de cohabitation dans l'espace local. Il s'appuie sur une enquête monographique menée pendant six ans dans le grand ensemble des Minguettes, à Vénissieux, mobilisant une diversité d'outils d'enquête (notamment statistiques et entretiens approfondis) auprès de diverses catégories d'habitants².

En décrivant les effets de cette politique du logement social, cette recherche éclaire les processus de changement social en cours dans les cités HLM. Les travaux de sociologie des classes populaires soulignent en effet la prégnance du clivage interne aux classes populaires, qui oppose les fractions précaires des cités HLM, plus souvent immigrées, et les fractions stables (plus souvent « blanches ») des pavillons, plus fréquemment propriétaires de leur logement. En promouvant l'accession à la propriété au cœur des cités, la politique de rénovation urbaine est susceptible de modifier les logiques à l'origine de ce clivage résidentiel.

L'article permet d'abord d'interroger les effets de cette action publique en les rapportant aux intentions affichées par ses concepteurs. L'analyse du profil des accédants à la propriété et de l'évolution générale du peuplement des Minguettes au cours de la rénovation urbaine montre en effet que les ménages qui s'installent dans ces nouveaux logements n'appartiennent pas aux classes moyennes attendues, mais plutôt aux fractions stables des classes populaires et sont par ailleurs très souvent immigrés ou descendants d'immigrés.

Pour comprendre les logiques du peuplement de ces nouveaux logements, il faut ensuite revenir aux trajectoires des nouveaux occupants et à la manière dont celles-ci s'inscrivent dans le quartier. Malgré le caractère très attractif de cette offre, la majorité des ménages qui y sont éligibles dans l'agglomération lyonnaise continuent d'éviter les Minguettes, dont l'image négative ne parvient pas à être renversée malgré les importants efforts du PNRU. Les occupants des nouvelles copropriétés sont ainsi marqués à la fois par la modestie de leurs ressources économiques et par leur familiarité avec les cités HLM (et avec les Minguettes en particulier). Devenir propriétaire en cité HLM leur permet de connaître une petite mobilité résidentielle, qui sans cela semble bien souvent inaccessible, tout en préservant les liens familiaux et de proximité qui s'avèrent pour eux essentiels, notamment pour la gestion économique de la maisonnée (la présence de la famille sur place jouant en particulier un rôle crucial, via l'aide pour la garde des enfants, pour permettre la bi-activité des couples exigée par le coût de l'accession).

L'accession à la propriété, enfin, impose à ces ménages modestes d'importants efforts financiers et professionnels, alors même que le poids du remboursement de l'emprunt rend cette ascension socio-résidentielle fragile, voire réversible. Ces efforts, ainsi que la pente ascendante qu'ils impriment sur la

2 Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une thèse de sociologie, soutenue en décembre 2014 et intitulée « Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM ».

trajectoire des habitants, ne sont pas sans effets sur leurs styles de vie et sur les modes de cohabitation dans l'espace local. Ils se traduisent par un investissement matériel et symbolique intense du logement, auquel est associée une coupure progressive avec le quartier. La nécessaire bi-activité et le surcroît d'investissement domestique rendent d'une part ces accédants peu disponibles pour les relations de voisinages. Mais ces relations sont d'autre part volontairement tenues à distance. En raison de leur trajectoire, les accédants développent en effet un ethos spécifique autour de la propriété et du travail, qui se traduit par la mise à l'écart des franges les moins respectables du voisinage, à la fois dans les discours et dans les pratiques, en particulier à propos du contrôle des sociabilités des enfants.

La politique de diversification de l'habitat conduite ces dernières années dans les cités HLM produit donc bien des effets sur le peuplement, en freinant les logiques centrifuges qui suscitaient jusque-là le départ des ménages les moins précaires. On observe ainsi une forme de « mixité sociale », mais celle-ci ne correspond pas à celle attendue, puisqu'elle se déploie uniquement au sein des classes populaires. Or la cohabitation entre ces différentes fractions des classes populaires ne se traduit pas par un rapprochement social, mais plutôt par un renforcement des lignes de clivage et des processus de différenciation interne aux cités HLM. Et contrairement à une thèse en vogue selon laquelle les classes populaires seraient essentiellement clivées par une opposition entre les « petits blancs » des pavillons et les fractions précaires et racisées des cités, cette enquête montre que cette ligne de fracture, plus sociale que raciale, traverse également les classes populaires immigrées et issues de l'immigration et s'installe désormais davantage au cœur des cités HLM.

Biographie

Pierre Gilbert est sociologue, postdoctorant au laboratoire Sage (université de Strasbourg) et associé au Centre Max Weber (université Lyon 2). Au croisement de la sociologie urbaine, de la sociologie de l'action publique et de la sociologie de la stratification sociale, ses recherches portent sur les transformations contemporaines des quartiers et des classes populaires. Elles s'organisent autour d'une question centrale : les liens entre les mutations de l'habitat et le changement social. Sa thèse (intitulée « Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM »), soutenue en 2014, analyse les effets sociaux de la politique de rénovation urbaine, à partir d'une monographie dans le grand ensemble des Minguettes à Vénissieux. Sensible à la nécessité du dialogue entre chercheurs, professionnels de l'habitat et de l'urbain et citoyens, Pierre Gilbert est également membre de la rédaction de la revue *Métropolitiques*.

Pour en savoir plus : www.centre-max-weber.fr/Pierre-Gilbert

Lien vers la version PDF de l'article sur le site de revues en ligne Cairn.info :

http://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=POX_101_0079

Prix 2015 de l'article scientifique sur l'habitat social attribué par l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Caisse des Dépôts

COMPOSITION DU JURY

PRESIDENT :

- **Stéphane Dambrine**, Directeur général de Paris Habitat

VICE PRESIDENTE :

- **Odile Renaud-Basso**, Directrice générale-adjointe du Groupe Caisse des Dépôts et Directrice des Fonds d'Épargne

PERSONNALITE QUALIFIEE :

- **Emmanuel Raoul**, Secrétaire permanent du PUCA, Plan urbanisme, construction, architecture

AUTRES MEMBRES :

- Membres représentant l'Union sociale pour l'habitat et ses Fédérations
 - **Amélie Debrabandère**, Directrice générale, Lille Métropole Habitat
 - **Valérie Fournier**, Directrice générale d'Habitat en région
 - **Jean-Marie Gambrelle**, Directeur des relations institutionnelles, UESAP
 - **Laurent Juvigny**, Directeur général, OPH de l'Angoumois
 - **Yves Laffoucrière**, Directeur général, Immobilière 3 F
 - **Pierre Tonneau**, Directeur général du GIE du groupe logement français
- Membres représentant la Caisse des Dépôts
 - **Bérénice Bouculat**, Responsable du service Etudes économiques et marketing, Direction des Fonds d'épargne
 - **Arnaud de Cambiaire**, Directeur interrégional adjoint Ile-de-France en charge des financements
 - **Anne-Laure Cattin**, Chef de projet renouvellement urbain au sein du Département Politique de la Ville et développement urbain de la Direction de l'investissement et du développement local
 - **Julien Garnier**, Chargé d'études, service Etudes économiques et marketing, Direction des Fonds d'épargne

- **Isabelle Laudier**, Responsable scientifique de l'Institut CDC pour la recherche
- **Laure Maillard**, Adjointe du Directeur des Prêts et de l'Habitat, Direction des Fonds d'épargne
- Membres représentant l'Université et la Recherche
 - **Jean-Yves Authier**, sociologue, professeur à l'université Lyon-2 et directeur adjoint du Centre Max Weber (UMR 5283, CNRS)
 - **Claire Carriou**, Maître de conférences en aménagement et urbanisme à l'université Paris Ouest Nanterre La Défense, laboratoire Mosaïques UMR LAVUE 7218
 - **Norbert Foulquier**, Professeur à l'Université Paris 1, Panthéon-Sorbonne, co-directeur du SERDEAUT
 - **Marie-Christine Jaillet**, Directrice de recherche au CNRS, LISST (Université de Toulouse, CNRS. EHESS)
 - **Jean-Luc Pinol**, Professeur d'histoire contemporaine, ENS Lyon
 - **Christian Tutin**, Professeur d'économie du logement et d'histoire économique à la Faculté des sciences économiques et de gestion de l'UPEC, chercheur au Lab'urba

SECRETARIAT DU JURY :

- **Dominique Belargent**, Responsable des partenariats institutionnels, Direction de la communication, l'Union sociale pour l'habitat
- **Suzy Tendron**, Chargée de mission, stagiaire de l'Institut Supérieur du Management Public et Politique, l'Union sociale pour l'habitat

**Prix 2015 de l'article scientifique sur l'habitat social
attribué par l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Caisse des Dépôts**

CONTACTS

Lauréats

Pascale Dietrich-Ragon, e-mail : pascale.dietrich@ined.fr, tél. 01 56 06 43 29

Pierre Gilbert, e-mail : pierre.gilb@gmail.com, tél. 06 88 26 04 56

Organisateurs

Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels, l'Union sociale pour l'habitat, e-mail : dominique.belargent@union-habitat.org, tél. : 01 40 75 78 27 et 06 75 65 47 49

Bérénice Bouculat, responsable du service Etudes économiques et marketing, Direction des Fonds d'Épargne, Groupe Caisse des Dépôts, e-mail : berenice.bouculat@caissedesdepots.fr; tél. 01.58.50.83.46

Isabelle Laudier, responsable scientifique de l'Institut CDC pour la recherche, Groupe Caisse des Dépôts, e-mail : isabelle.laudier@caissedesdepots.fr, tél. 01 58 50 10 58