2022

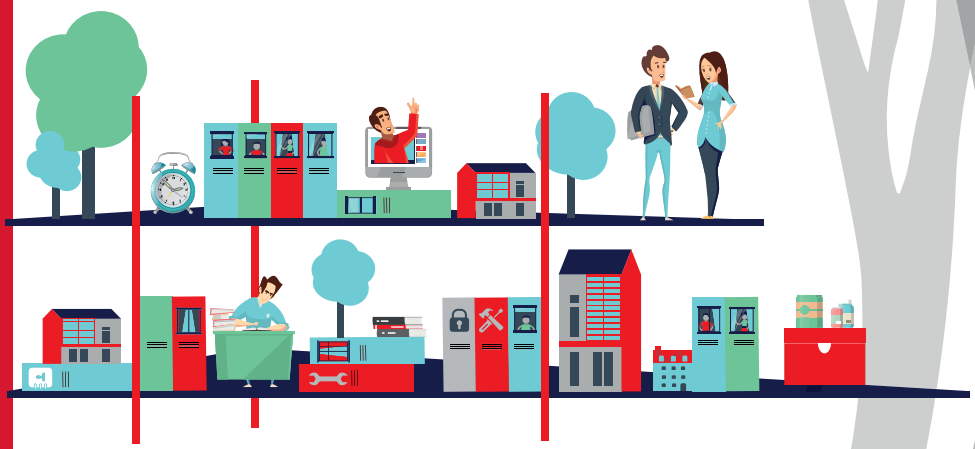
PRIX DE L'ARTICLE SCIENTIFIQUE

sur l'habitat social

Lauréats

Grand prix
Rémi HABOUZIT

Prix spéciaux
Hadrien MALIER
Yoan MIOT et Marie MONDAIN



Caisse des Dépôts GROUPE

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

SOMMAIRE

Éditorial p.1

Présentation p.2

Jury 2022 ..... p.3

Grand prix - Rémi HABOUZIT p.4

Prix spéciaux

- Hadrien MALIER p.8

- Yoan MIOT et Marie MONDAIN p.12

Autres articles scientifiques remarqués par le jury p.16

ÉCLAIRER LES ENJEUX, ENCOURAGER LA RECHERCHE SUR L'HABITAT SOCIAL

Depuis 2014, l'Union sociale pour l'habitat, la Banque des Territoires et l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts ont engagé ensemble une dynamique de coopération avec les milieux de la recherche : lancement d'un prix de thèse et de l'article scientifique sur l'habitat social, organisation de journées d'échanges entre chercheurs et acteurs de l'habitat avec le Réseau des acteurs de l'habitat et le Réseau recherche habitat logement (REHAL), publication régulière d'un répertoire de l'ensemble des travaux de recherche sur l'habitat et le logement, lancement de nouvelles recherches…

L'objectif fondamental de notre action conjointe est d'améliorer la compréhension d'un secteur d'activité, l'habitat social, qui représente 4,8 millions de logements en France, construits et gérés par quelque 580 organismes Hlm présents dans tous les territoires et accueillant environ 10,2 millions de personnes.

Les travaux des chercheurs permettent en effet de poser un regard pointu et objectif sur les enjeux actuels du secteur, tout en apportant un recul et une capacité de rupture très précieux pour les opérationnels. Il s'agit également de mieux faire connaître les problématiques des acteurs de l'habitat social aux chercheurs, ainsi que d'encourager les jeunes générations de chercheurs à développer des travaux dans notre domaine et d'inciter les enseignants et responsables de laboratoires de recherche à les orienter en ce sens.

À travers ce prix, nous sommes heureux cette année encore de primer des articles scientifiques de très grande qualité sur des sujets aussi divers et éclairants que **les effets de l'accueil dans le parc social d'habitants des copropriétés dégradés** (Rémi Habouzit), **les rapports que les locataires Hlm entretiennent avec les enjeux écologiques** (Hadrien Malier) ou encore **l'expérience des organismes Hlm présents dans les territoires en décroissance** (Yoan Miot et Marie Mondain).

Nous souhaitons que la présente publication incite tous les acteurs de l'habitat social à se saisir de ces travaux, particulièrement accessibles et bien rédigés, et à développer de nouvelles occasions de dialogue avec le monde universitaire et de la recherche.

Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat
Pierre Laurent, directeur du développement à la direction des prêts de la Banque des Territoires, vice-président du jury
Éric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts
Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat, président du jury

PRIX DE L'ARTICLE SCIENTIFIQUE SUR L'HABITAT SOCIAL

Des articles scientifiques de qualité, qui renouvellent la compréhension de l'habitat social

Créé en 2014, le Prix de la recherche sur l'habitat social décerné par l'Union sociale pour l'habitat, la Banque des Territoires et l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts, récompense chaque année (prix de thèse une année, prix de l'article scientifique l'année suivante) les meilleurs travaux scientifiques qui contribuent à éclairer les enjeux du secteur du logement social : 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, ses qualités spatiales, tant au niveau national, voire international que local ou micro-local.

Pour cette édition 2022, il s'agissait de distinguer les meilleurs articles (ou chapitres d'ouvrages collectifs) publiés dans des revues scientifiques entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 par des chercheurs ou chercheuses âgés de moins de 40 ans à la date de la publication. Ces articles, pouvant émaner de toutes les disciplines académiques, devaient également comporter des qualités de lisibilité et être facilement appropriables par un public de professionnels du secteur.

Un jury composé de professionnels et de chercheurs

Le jury a examiné les 29 articles concourant sous la présidence de Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat, premier vice-président de l'Union sociale pour l'habitat, et la vice-présidence de Pierre Laurent, directeur du département du développement à la direction des prêts de la Banque des Territoires. Composé de 24 membres, le jury compte également des dirigeants d'organismes Hlm, des membres de la Caisse des Dépôts et des universitaires et chercheurs reconnus. Hélène Peskine, secrétaire permanente du Plan urbanisme construction architecture (PUCA), fait partie du jury en tant que personnalité qualifiée.

L'organisation du prix a bénéficié des conseils du Réseau recherche habitat logement (REHAL), qui contribue à sa qualité et à sa portée scientifique. Le prix a également reçu le soutien du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, ainsi que du PUCA.

JURY 2022

© Marwen Farhat

Président

Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat et premier vice-président de l'Union sociale pour l'habitat

Vice-président

Pierre Laurent, directeur du département du développement à la direction des prêts de la Banque des Territoires

Personnalité qualifiée

Hélène Peskine, secrétaire permanente du Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA)

Membres

Représentant l'Union sociale pour l'habitat et ses fédérations

- **Marine Daniel-Chosson,** directrice générale de Bourg-Habitat
- **Amélie Debrabandère,** directrice générale de Sia Habitat
- **Gilles Dupont,** directeur général d'Hérault Logement
- **Valérie Fournier,** directrice générale d'Immobilière 3F, présidente de la Fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat
- **Sylvie François,** présidente du groupe Poste Habitat, membre du comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat au titre de la Fédération des Coop'HLM
- **José de Juan Mateo,** directeur délégué, Procivis Immobilier
- **Jean-Luc Vidon,** directeur général d'ICF Habitat-La Sablière, président de la Fédération nationale des Associations régionales Hlm

Représentant la Caisse des Dépôts

- **Thomas Audou,** directeur de projet, Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts
- **Isabelle Bonnaud-Jouin,** responsable du pôle Entreprises Publiques Locales de la direction de l'investissement, Banque des Territoires
- **Bérénice Bouculat,** responsable Logement social et réaménagement, direction des prêts, Banque des Territoires
- **Isabelle Laudier,** responsable de l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts
- **Louis-François Le Glass,** responsable des analyses financières pour la région Grand-Ouest, Banque des Territoires
- **Amaury Pinchon,** responsable du pôle réaménagement et expertise financière de la direction des prêts, Banque des Territoires
- **Ludovic Valadier,** directeur régional adjoint Île-de-France, directeur de l'appui au développement des investissements et des participations, Banque des Territoires

Représentant l'université et la recherche

- **Jean-Yves Authier**, sociologue, professeur à l'Université Lyon-2, chercheur au Centre Max Weber (UMR 5283, CNRS)
- **Alice Fuchs-Cessot,** maitresse de conférences en droit à l'Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis, chercheure au Serdeaut
- **Marc Dumont,** professeur en urbanisme et aménagement de l'espace à l'Université de Lille, chercheur au laboratoire Territoires, Villes, Environnement et Sociétés (TVES)
- **Isabelle Garat,** maître de conférences en géographie et aménagement, université de Nantes, laboratoire Espaces et SOciétés (UMR 6590, CNRS)
- **Matthieu Gimat,** maître de conférences en aménagement et urbanisme à l'Université Paris Cité, chercheur à l'UMR 8504 Géographie-Cités
- **Marie-Christine Jaillet,** directrice de recherche au CNRS, laboratoire LISST-cieu (UMR 5193, Université de Toulouse, CNRS. EHESS)
- **Thierry Oblet,** sociologue, maître de conférences à l'Université de Bordeaux, chercheur au Centre Emile Durkheim

Secrétariat du jury

- **Dominique Belargent,** responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, direction des affaires publiques, de la communication et du digital, l'Union sociale pour l'habitat
- **Gabriela Mensah,** assistante aux actions de communication, direction des affaires publiques, de la communication et du digital, l'Union sociale pour l'habitat

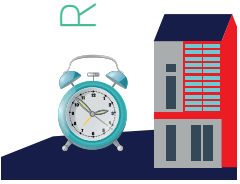
LAURÉAT

2022
GRAND PRIX
RÉMI HABOUZIT

« Placement, déplacement, re-placement : propriétaires et locataires dans une opération de rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois et Montfermeil »
Article publié en 2021 dans la revue en ligne Territoire en mouvement

Rémi Habouzit est maître de conférences en science politique à l'Université Sorbonne Paris Nord, IUT de Bobigny, Institut de droit public, sciences politiques et sociales. Sa thèse a analysé les effets d'une politique publique de rénovation urbaine sur les trajectoires des habitants relogés d'une copropriété dégradée vers le parc social et les pratiques des acteurs institutionnels qui les accompagnent avant, pendant et après relogement. Aujourd'hui, Rémi Habouzit participe à deux programmes de recherche collectif. Le premier, sur la vente HLM, est porté par l'Union sociale pour l'habitat et bénéficie d'un financement multi partenarial. Le second interroge l'engagement des habitants dans l'activité de syndic bénévole et s'inscrit dans le cadre d'un programme financé par le PUCA.

Contact : remi.habouzit@gmail.com



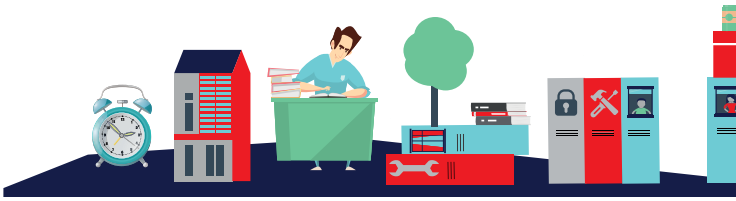
RÉSUMÉ

À partir des résultats d'une enquête réalisée sur le programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil, l'article interroge les effets des relogements induits par cette politique publique sur le rapport au logement et les manières d'habiter des habitants d'un quartier populaire. En se basant sur l'étude des situations résidentielles initiales de ces habitants (placement), l'objectif est d'analyser à quels types de logements et de places résidentielles ils ont accès (déplacement), et quelles sont les modalités d'appropriation de ces nouveaux logements et ces nouvelles places résidentielles (replacement).

Au concret, l'article s'appuie sur les résultats d'une recherche en sociologie, conduite sur le programme de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois / Montfermeil, et plus particulièrement auprès des habitants de la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois (509 logements), destinée à la démolition. En contrepartie, le programme prévoit le relogement de tous ses habitants dans un immeuble du parc social. En l'espace de quelques années, les habitants de la Forestière ont donc changé d'immeuble, de logement et de statut résidentiel : de propriétaires occupants ou de locataires du parc privé, tous sont devenus locataires du parc social. Dans la littérature en sociologie, le logement, l'espace habité et les manières d'habiter sont régulièrement définis par leur fonction de classement des individus dans un double espace, géographique et social. « Habiter un lieu », c'est effectivement autant se situer et s'approprier un espace privé, des relations de voisinage, qu'un moyen de positionnement social à travers la taille de son logement, son emplacement et son statut résidentiel. En considérant ces fonctions du logement, l'article interroge quels sont les effets de l'entrée dans le parc social des habitants de la copropriété de la Forestière sur leur rapport à l'espace et leurs manières de se positionner socialement.

Quelles étaient les positions de ces habitants dans la copropriété (leur placement physique et symbolique du fait de leurs positions sociales et résidentielles initiales) ? Quelles sont les conditions de leur déplacement (le logement et le statut résidentiel auxquels ils ont accès) ? Quelles sont les modalités d'appropriation de cette nouvelle place résidentielle et ses incidences sur la définition des positions sociales (le replacement) ?

L'article s'appuie sur les résultats d'une enquête sociologique, réalisée grâce à des entretiens auprès des habitants de la copropriété de la Forestière à Clichy-sous-Bois. Ces rencontres ont eu lieu avant, et après relogement.



Ainsi,
- 25 ménages ont été interrogés alors qu'ils vivaient dans la copropriété en question (10 anciens propriétaires, 15 locataires).
- 18 d'entre eux ont été retrouvés après leur emménagement dans le parc social (7 anciens propriétaires, 11 locataires).
- 8 ménages n'ont été vus qu'une seule fois et plusieurs années après leur relogement (6 anciens propriétaires, 2 locataires).

En moyenne, les deux vagues d'entretiens ont été espacées d'un à deux ans par rapport à la première rencontre. Ce délai se justifie par le temps nécessaire à la mise en place de la procédure de relogement et le calendrier de livraison des résidences neuves. Les seconds entretiens ont été effectués entre 4 mois et un an après le relogement des ménages (sauf pour les 8 habitants vus une seule fois, les entretiens ont eu lieu entre 2 et 5 ans après le relogement).
Au total, 16 des ménages rencontrés étaient propriétaires occupants, 17 locataires du parc privé.
A partir de ces données, l'article décrit ces habitants de manière typologique en les distinguant par leur statut résidentiel, les raisons qui les ont initialement conduits à venir s'installer dans la résidence et leurs positions sociales et professionnelles. Sont ainsi opposés les anciens propriétaires et les locataires, puis à l'intérieur de ces groupes, sont distingués :
- Les habitants les plus socialement dotés qui ont acheté un appartement parce que cette étape faisait partie de leur projet : les propriétaires « par choix »,
- Les habitants qui occupent des emplois stables mais moins qualifiés et qui ont acheté un appartement sans que cette acquisition n'ait été préparée : les propriétaires « par défaut ». Ce sont des habitants qui se sont lancés dans l'achat d'un appartement pour solutionner une urgence administrative ou résidentielle (besoin d'un grand logement pour prétendre au regroupement familial, délivrance d'un congé vente ou reprise, etc.).
- Les locataires les plus précaires vivant des aides sociales ou des minimas sociaux,
- Les locataires mieux dotés socialement du fait de leur position professionnelle antérieure, ou de leur emploi aujourd'hui stable mais peu qualifié.

Pour chacun de ces cas, l'article présente quelles étaient dans la copropriété les manières d'habiter, les modalités d'appropriation des logements et leurs effets sur les logiques de positionnement social et les hiérarchies internes aux habitants. Puis, la même analyse est effectuée après relogement et alors que les habitants ont intégré le parc social.
Dans son contenu l'article démontre d'abord à quel point le relogement et l'entrée dans le parc social sont un vecteur de déstabilisation des habitants dans leurs manières d'habiter et de s'approprier l'espace. Quitter son logement, c'est quitter un espace affectif, parfois changer de statut résidentiel ou encore devoir réorganiser l'espace. Face à cette déstabilisation, les possibilités de reconstruire sa place varient en fonction du sens que les habitants donnent à ce déplacement, de la façon dont

celui-ci se situe à l'échelle des trajectoires et de leur position résidentielle initiale.

L'appropriation du nouveau logement est ainsi plus aisée pour les anciens locataires. Comme ceux-ci accèdent au logement social, sans réellement changer de statut résidentiel (ils sont dans les deux cas locataires), cette nouvelle étape fait davantage office de continuité et d'ascension, par rapport à leur trajectoire et statut résidentiel antérieurs. Ce n'est pas le cas des anciens propriétaires pour qui l'entrée dans le parc social est une rupture au regard de leur statut résidentiel antérieur. Perdre la propriété c'est devoir s'affranchir des fonctions liées à ce statut résidentiel. La propriété a effectivement :

- Une fonction économique : c'est un capital que l'on transmet,
- Une fonction sécuritaire : c'est l'occasion d'obtenir un bien à soi et d'anticiper les dépenses liées au logement,
- Une fonction distinctive : dans un quartier populaire, c'est bénéficier d'un statut résidentiel valorisé et se démarquer du reste des habitants,
- Une fonction symbolique : pour des ménages immigrés, être propriétaires en France c'est une manière de se sédentariser sur le territoire français.

L'expropriation et le relogement dans le parc social annulent ces dimensions. Aujourd'hui, les anciens propriétaires éprouvent des difficultés à s'approprier symboliquement et physiquement leur nouvelle place résidentielle. Ces constats se matérialisent par exemple dans la décoration ou dans la façon qu'ont ces individus de parler de leurs nouveaux logements. Les anciens propriétaires ont du mal à se dire chez eux, à s'approprier leur espace quand les anciens locataires l'investissent davantage.

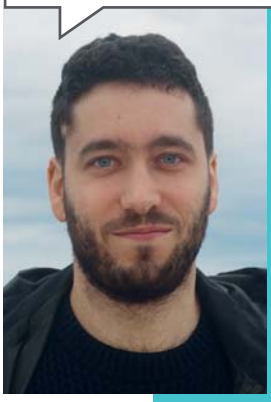
Puis, de façon plus globale l'article démontre comment l'entrée dans le parc bouleverse les logiques de positionnement social et les hiérarchies entre habitants d'un quartier populaire. Le relogement d'une copropriété vers le parc social inverse le sens des trajectoires et les logiques de classement interne. Alors que les anciens propriétaires constituaient, dans la copropriété étudiée, la frange supérieure de ce groupe, d'un point de vue social et résidentiel, ils se retrouvent aujourd'hui symboliquement déclassés dans leur nouvelle place résidentielle. À l'inverse, les anciens locataires, pourtant initialement moins dotés, se trouvent davantage réhabilités par cette opération.

Finalement, contrairement aux travaux qui considèrent que dans le contexte récurent de pénurie de logements sociaux, l'entrée dans ce type de parc s'apparente à un vecteur de sécurisation des trajectoires et des positions sociales, et contrairement au sens commun qui estime que le relogement d'une copropriété dégradée vers un logement neuf est forcément une plus-value, cet article démontre que le rapport qu'ont les individus au logement social, peut être ambivalent et varier largement en fonction de leurs trajectoires et postions résidentielles initiales. Autrement dit, comprendre le sens qu'un individu peut donner au logement social, ne peut se faire sans une prise en compte de sa trajectoire et de ses positions sociales et symboliques.

LAURÉAT

2022
PRIX SPÉCIAL
HADRIEN MALIER

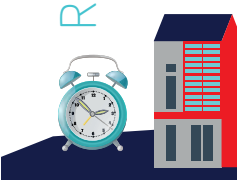
« Les classes populaires et l'enjeu écologique. Un rapport réaliste travaillé par des dynamiques statutaires diverses »
Article rédigé avec Jean-Baptiste Comby et publié en 2021 dans la revue Sociétés contemporaines aux Presses de SciencesPo



Hadrien Malier est docteur en sociologie de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS) et membre de l'Institut de Recherche Interdisciplinaire sur les enjeux Sociaux (Iris). Il enseigne actuellement les Sciences Économiques et Sociales au lycée Jacques Feyder, à Épinay-sur-Seine. Sa thèse, intitulée « Populariser l'écologie, éduquer les classes populaires ? Ethnographie critique d'interventions publiques et militantes en France et en Argentine », porte notamment sur des programmes d'accompagnement à l'adoption d'écogestes en résidences Hlm. L'article primé a été co-écrit avec Jean-Baptiste Comby, maître de conférences à Paris II Panthéon-Assas.

Contact : hadrien.malier@gmail.com

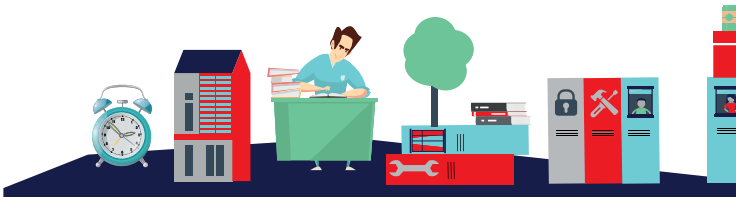
RÉSUMÉ



L'article décrit les rapports à la question environnementale des membres des classes populaires. Un principe de réalisme les porte à réinscrire cet enjeu dans les contraintes matérielles de leur existence et à l'appréhender à partir d'un goût pour le concret, le raisonnable et la respectabilité. Cependant, ce rapport réaliste, mis au jour par deux enquêtes (l'une ethnographique, l'autre par entretiens), s'actualise différemment selon les fractions de classe. Nos données révèlent des conflits internes aux fractions précarisées et des dynamiques divergentes d'ascension sociale au sein des fractions stabilisées.

Cet article s'appuie sur deux enquêtes, l'une ethnographique (réalisée dans trois résidences HLM franciliennes entre 2014 et 2020), l'autre par entretiens (réalisée auprès de ménages de différentes classes sociales, dont 40 au sein des classes populaires), pour mettre au jour le rapport des classes populaires à l'enjeu écologique et en décrire les versants matériels et symboliques. Plutôt que de se borner à constater la distance qui sépare leurs membres des discours écologistes institutionnels et militants, il documente la structuration des pratiques et des regards populaires sur les questions environnementales.

Cela permet de faire émerger des composantes positives et actives du lien qu'ils et elles entretiennent à l'enjeu environnemental. Comme l'avait déjà repéré Richard Hoggart à propos du rapport des classes populaires anglaises aux idéologies politiques dans les années 1950, les membres de ce groupe social ont tendance à considérer qu'« il faut faire de son mieux, mais ne pas oublier le "monde des réalités", celui du travail et des dettes ». Cela les amène à tenir à distance les idées abstraites et à refuser l'idéalisme pour privilégier une appréhension des questions environnementales fondée sur les aspects concrets des pollutions et des actions qui sont censées les résorber. L'écologisation des pratiques quotidiennes leur apparaît alors souvent comme une charge qu'il est peu désirable d'ajouter à un style de vie déjà fortement contraint, tandis qu'ils et elles ont peu tendance à présenter comme « écologiques » leurs nombreuses pratiques économes qui sont plutôt motivées par la nécessité matérielle. Une certaine conscience de la modestie de leur statut social les porte aussi à des évaluations modestes des effets de leurs actions individuelles en matière écologique et leur permet de ne pas se sentir les premiers responsables des problèmes environnementaux, par opposition aux « grands » et aux puissants dont l'empreinte carbone est effecti-



vement bien supérieure. Cette identité sobre et réaliste amène ainsi les membres des classes populaires à douter de l'intérêt de verdir leur quotidien selon les canons institutionnels et les porte peu à croire qu'ils et elles auraient une mission personnelle de « sauver la planète ». En réinscrivant ces éléments dans les développements récents de la sociologie des classes populaires, l'article parvient donc à identifier un rapport spécifiquement populaire aux questions environnementales, qui diffère de celui des autres classes sociales.

Ce premier résultat est susceptible d'être particulièrement intéressant pour les acteurs et actrices de l'habitat social, à l'heure où les bailleurs sociaux sont de plus en plus souvent engagés dans des démarches de développement durable ou de transition écologique qui rendent nécessaire une bonne compréhension de la perception des enjeux environnementaux par leurs locataires. Il permet notamment d'éclairer les raisons pour lesquelles les programmes de sensibilisation aux écogestes, qui se sont multipliés depuis une dizaine d'années, rencontrent peu d'adhésion parmi les locataires du parc HLM.

L'article s'attache également à affiner l'analyse en intégrant le rôle des dynamiques statutaires qui différencient diverses fractions de classe au sein des classes populaires. Il s'appuie ainsi sur les développements récents de la sociologie des classes populaires pour montrer que le rapport réaliste mis au jour s'actualise différemment dans les fractions précaires, dans les fractions stables à dominante culturelle et dans les fractions stables à dominante économique. L'étude du rapport à l'enjeu environnemental permet alors de saisir la recomposition des frontières internes au groupe social.

Quand bien même les membres des classes populaires se retrouvent autour d'une même tendance au réalisme pour évaluer les questions environnementales, des forces centrifuges empêchent de faire converger les différentes fractions de classe autour de revendications, d'interprétations et de pratiques parfaitement communes. Les données recueillies révèlent en effet des conflits liés à la thématique environnementale au sein des fractions précaires, en particulier à propos de la présence de déchets dans l'espace commun entre locataires des résidences HLM. Elles permettent aussi de décrire des dynamiques d'ascension sociale contrastées au sein des fractions stabilisées, certaines (le pôle culturel) misant sur les composantes éthiques de la légitimité, d'autres (le pôle économique) investissant plutôt les dimensions consuméristes de la réussite.

Au sein des locataires du parc HLM, c'est en particulier la question du respect de l'environnement local qui génère des conflits. Dans la lignée du rapport réaliste, les personnes rencontrées sont surtout attentives aux dégradations proches et visibles, plutôt qu'à des pollutions lointaines ou diffuses.

Elles se plaignent de celles et ceux qui encombrent les espaces communs de leurs détritus, qui piétinent les jardinières ou qui ne nettoient pas les déjections canines. La préoccupation pour l'environnement se lit et s'opère en grande partie à travers un travail de régulation morale (éducation des enfants, surveillance des comportements déviants, réparation des dégradations observées) qui vise non pas à célébrer les comportements exemplaires (comme le font les récits écologiques dominants), mais à réprouver ceux jugés intolérables. Elle réactive ainsi des dispositions morales dévalorisant le « laxisme » supposé des voisins et voisines : les personnes jugées irrespectueuses, égoïstes, peu attentionnées, gaspilleuses et sales ; les mêmes qui, sur d'autres questions comme la santé ou le bénévolat, sont stigmatisées pour leurs abus et renvoyées au rang « d'assistées » ou « de cas sociaux ». Ces voisins et voisines accusé·e·s de « s'en foutre » correspondent généralement à deux catégories d'individus : « les jeunes » et les familles issues de l'immigration postcoloniale. L'enjeu environnemental peut alors être approprié comme un ensemble de normes à (faire) respecter et fournit ainsi un terrain sur lequel il est possible d'exprimer son ressentiment envers une partie des autres locataires. L'attention portée au milieu de vie participe ainsi aux efforts réalisés pour préserver sa fierté individuelle, mais aussi celle du territoire et du groupe.

Ces développements sont à nouveau intéressants pour la compréhension des relations sociales entre locataires et pour saisir la façon dont les actions environnementales mises en œuvre par les bailleurs sociaux peuvent être appropriées pour se distinguer de voisins et voisines auxquel·le·s on ne veut pas être identifié·e. Ils éclairent d'une lumière actuelle les tensions qui existent au sein des résidences HLM.

Cet article fournit donc un panorama des formes d'appréhension populaires des questions environnementales. En réinsérant la description du rapport à l'enjeu écologique des locataires de deux résidences HLM d'Île-de-France dans une étude plus large portant sur les classes populaires françaises, il permet de faire apparaître certaines spécificités du rapport à l'enjeu écologique liées aux trajectoires sociales et à la promiscuité spatiale qui caractérisent les locataires du parc social.

LAURÉAT

2022
PRIX SPÉCIAL
YOAN MIOT ET MARIE MONDAIN

« Agir sur la vacance résidentielle. L'expérience des organismes de logements sociaux français dans les territoires en décroissance »
Chapitre de l'ouvrage « La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants » publié en 2021 au Presses des Ponts, sous la direction de Nadia Arab et Yoan Miot

Marie Mondain est post-doctorante au laboratoire Géographie-Cités (UMR 8504) dans le cadre d'un programme de recherche sur la vente Hlm. Elle a soutenu une thèse en 2021, en partenariat Cifre avec la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat, sur les évolutions du logement social dans les villes en décroissance urbaine. Elle travaille sur les politiques du logement et sur les enjeux, pratiques et acteurs du logement dans les villes en décroissance.

Yoan Miot est maître de conférences à l'Université Gustave Eiffel, rattaché au laboratoire Techniques, Territoires et Société (LATTS - UMR8139). Il enseigne à l'Ecole d'Urbanisme de Paris. Géographe et urbaniste, il travaille depuis plus de dix ans sur les dynamiques sociales, économiques et immobilières et sur les pratiques des professionnels de l'urbanisme dans les villes en décroissance.

Contacts : yoan.miot@univ-eiffel.fr
et marie.mondain@gmx.fr

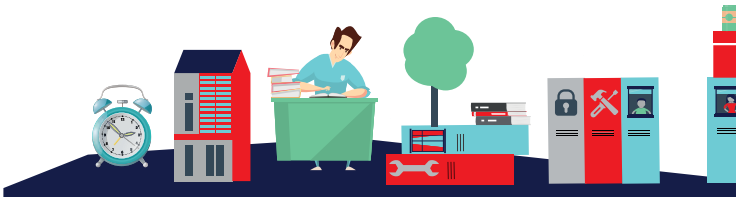
RÉSUMÉ

Cet article s'intéresse plus spécifiquement aux pratiques des organismes Hlm implantés dans des marchés immobiliers déstructurés par le phénomène de décroissance urbaine et marqués par une vacance résidentielle généralisée. A travers les activités de la maîtrise d'ouvrage et des services de gestion locative, il cherche à rendre compte de la diversité des moyens mis en œuvre par les organismes Hlm pour anticiper, maîtriser et résorber la vacance. Ce faisant, il montre que la lutte contre la vacance implique l'ensemble des activités du bailleur dans les marchés caractérisés par une vacance généralisée. Les organismes Hlm s'adaptent à des enjeux propres à ces territoires, conduisant à l'émergence de pratiques et de contradictions spécifiques.

La vacance résidentielle est l'une des principales caractéristiques des villes en décroissance. Dans ces villes marquées par une diminution durable du nombre d'habitants et d'emplois, les logements sont plus fréquemment inoccupés notamment dans les centres-anciens ou les quartiers d'habitat social. Ces concentrations de logements vacants sont problématiques à de nombreux égards pour les acteurs locaux : baisse générale des prix et loyers, désinvestissement des propriétaires, problèmes de maintenance conduisant à une dégradation progressive des bâtiments pouvant aller jusqu'à leur effondrement dans les cas extrêmes. Par conséquent, la gestion de la vacance interpelle l'action publique et depuis la fin des années 2010, les programmes nationaux ciblant les villes petites et moyennes intègrent la lutte contre la vacance dans leurs objectifs (Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain, etc.).

A cet égard, la gestion de la vacance par les organismes Hlm apparaît instructive. Maîtriser la vacance constitue en effet une activité ordinaire du métier de bailleur social, qu'il s'agisse d'optimiser les délais entre le départ et l'arrivée d'un nouveau locataire ou de gérer les effets sociaux et urbains d'une concentration de la vacance. Dans ce chapitre, nous restituons les principaux enseignements d'une recherche sur les pratiques de gestion de la vacance par les organismes Hlm implantés dans des marchés immobiliers déstructurés par le phénomène de décroissance urbaine et marqués par une vacance résidentielle généralisée.

Notre analyse s'appuie sur des entretiens semi-directifs réalisés auprès de dix équipes dirigeantes d'organismes HLM implantés dans des villes en décroissance en Marne, Haute-Marne, Nièvre, Orne, Saône-et-Loire et Seine-Maritime. Les personnes rencon-



trées sont des directeurs (9) et des techniciens (6) travaillant aussi bien dans l'activité de construction que de gestion des logements.

Notre article contribue de deux manières à une meilleure compréhension de l'habitat social et à son rôle dans les politiques urbaines.

Premièrement, notre travail s'inscrit dans les recherches sur les ressources et instruments des politiques urbaines en contexte de décroissance. Ces analyses témoignent de la spécificité des enjeux des politiques urbaines face à ces dynamiques : relative disponibilité du foncier, dé-densification subie, sous-utilisation des infrastructures collectives, inadéquation des standards des politiques d'attractivité, etc. Ce contexte induit également un renouvellement des acteurs de ces politiques à travers une fragilisation des collectivités locales et des dynamiques de retrait des acteurs économiques privés. De ce point de vue, les organismes HLM deviennent des acteurs importants de ces politiques urbaines. En Allemagne, au Royaume-Uni ou encore au Pays-Bas, les parcs de logements sociaux ont été ciblés pour lutter contre la vacance résidentielle découlant du déclin démographique. Dans cette perspective, les démolitions, avec ou sans reconstruction partiellement, ont constitué un instrument privilégié de la régulation des marchés immobiliers fragilisés par la décroissance urbaine. Rares sont toutefois les travaux à interroger ou à documenter l'existence d'autres leviers.

Notre analyse à l'échelle des organismes HLM vient conforter ce dernier ensemble de travaux en donnant à voir la diversité des modalités d'action. Nous montrons ainsi que lutter contre la vacance résidentielle est une activité transversale aux services de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage. Elle consiste à agir sur l'offre et sur la demande de logement social.

Ainsi, du côté de l'action sur l'offre locative sociale, la démolition est effectivement un levier majeur de l'intervention, particulièrement en ciblant l'offre située dans d'anciens grands ensembles et celle, plus diffuse, présente dans des communes rurales. De manière plus contre-intuitive au regard de l'importance de la vacance, la construction neuve demeure un objectif stratégique. Les organismes de logements sociaux cherchent globalement à réduire la production de logements dans son ensemble dans les territoires dans lesquels ils sont présents mais ils souhaitent maintenir des possibilités de développement car, dans le système actuel de financement du logement social, elle permet de renouveler le patrimoine et de répondre aux demandes actuelles des ménages.

Notre enquête met aussi en évidence l'importance des actions entreprises pour repositionner l'offre sociale existante sur ces marchés dévalorisés. Ces démarches relèvent pour partie de la maîtrise d'ouvrage, notamment via les restructurations lourdes de patrimoine et les réhabilitations, mais aussi des services de gestion locative. Du côté de l'action sur la demande, nous montrons

qu'il s'agit aussi de capter une demande émanant de publics spécifiques, d'adapter les pratiques d'attributions que de fidéliser les locataires du parc social. Ces activités interpellent fortement les services de gestion locative qui se recomposent. L'analyse globale de l'activité des organismes HLM permet ainsi d'élargir les questionnements de recherche sur la participation des organismes HLM aux politiques urbaines en s'intéressant au déploiement de services à la population et aux interventions sur le cadre de vie. Elle permet aussi d'envisager une analyse plus systémique sur les effets socio-spatiaux des politiques dites de « resserrement urbain » en croisant l'analyse des démolitions avec celle de l'attribution des logements existants.

Deuxièmement, notre travail contribue aux recherches sur les mutations contemporaines du secteur HLM à partir d'un terrain d'enquête rarement investigué – celui des villes en décroissance. La lutte contre la vacance locative est considérée par ces travaux comme l'un des indices de la priorisation croissante donnée à la satisfaction des contraintes budgétaires au sein des organismes HLM. La lutte contre la vacance peut favoriser des pratiques d'attribution en décalage avec les attentes de mixité sociale pour limiter le nombre de logements inoccupés dans les quartiers les plus stigmatisés (Sala Pala, 2006). Cette préoccupation peut aussi entrainer une évolution des profils professionnels au sein des services de gestion locative, avec le recrutement de professionnels formés à la gestion immobilière plutôt que des professionnels issus des métiers du travail social (Bourgeois, 2017).

Notre contribution à ces travaux est double. D'une part, nous montrons que ces évolutions managériales se retrouvent aussi dans des villes caractérisées par des dynamiques de dévalorisation immobilière. Elles y sont également source de potentielles tensions avec les missions sociales des organismes HLM. D'autre part, notre travail amène aussi à prendre la mesure de la spécificité des contextes locaux dans l'analyse de ces grandes mutations du secteur HLM. Le contexte de vacance généralisée suscite une intégration globale de l'objectif de lutte contre la vacance au sein de l'organisation, concernant tant les services de gestion que la maîtrise d'ouvrage. La poursuite de cet objectif de lutte contre la vacance peut se traduire par des mesures parfois en opposition avec les objectifs de rentabilité économiques à l'exemple des baisses systématiques de loyer. Plus largement, il semble que ces méthodes de maîtrise de la vacance, éprouvées depuis les années 1990 par les organismes HLM, ne suffisent pas toujours à réduire durablement le nombre de logements vacants. Elles interpellent ainsi sur les causes et modalités d'action publique dans ces configurations territoriales spécifiques.

A ce titre, notre enquête témoigne de la fécondité des villes en décroissance et plus largement de territoires non métropolitains pour questionner les évolutions des politiques nationales du logement.

MENTION

2022

AUTRES ARTICLES SCIENTIFIQUES REMARQUÉS PAR LE JURY

Outre ces trois distinctions, le jury a remarqué quatre autres articles.

› Audrey Courbebaisse
« Vieillir chez soi. Formes spatiales et sociales propices au maintien à domicile des personnes âgées dans les grands ensembles - le cas toulousain » (avec Marianne Pommier)
Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère, 8 | 2020

› Jeanne-Louise Deschamps
« L'intégration d'une troisième voie pour le logement des classes populaires : l'influence des bâtisseurs Castors »
Droit et Ville 2020/1 (N° 89)

› Margot Pellegrino
« Les acteurs du bâtiment face au défi de la massification de la rénovation énergétique très performante : le cas de la démarche Energiesprong aux Pays-Bas et en France »
Revue Internationale d'Urbanisme, n. 8, 2019

› Marie Piganiol
« Le charme discret de la mixité. Comment attirer des ménages bourgeois dans les écoquartiers »
Actes de la recherche en sciences sociales 2021/3

Retrouvez les trois articles lauréats 2022 et les thèses et articles des années précédentes sur le centre de ressources de l'Union sociale pour l'habitat :

https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources

"Dossier Prix USH/CDC de la recherche sur l'habitat social"

Conception et coordination
Union sociale pour l'habitat (Dominique Belargent), Banque des Territoires (Gwénaëlle Fegar et Martin de Bettignies) et Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts (Isabelle Laudier et Thomas Audou)

Rédaction
Dominique Belargent (l'Union sociale pour l'habitat)

Création graphique et réalisation
Alice Delalande (l'Union sociale pour l'habitat) et 62Avenue
Impression : DEJALINK - Stains - Janvier 2023

Créé en 2014, le **prix de la recherche sur l'habitat social**
(prix de thèse une année, prix de l'article scientifique l'année suivante)
est attribué par l'Union sociale pour l'habitat et le groupe Caisse des Dépôts.
Le prix de l'article scientifique sur l'habitat social récompense
les meilleurs articles scientifiques, publiés par de jeunes chercheurs,
qui contribuent à éclairer les enjeux de ce secteur.
Le prix est soutenu par le Ministère de l'Enseignement supérieur
et de la Recherche, le Plan urbanisme construction architecture (PUCA)
ainsi que le Réseau recherche habitat logement (REHAL).

Prix décerné par

Caisse des Dépôts GROUPE Institut pour la recherche

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les HLm, l'habitat en Mouvement

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Avec le soutien de

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, DE LA RECHERCHE ET DE L'INNOVATION

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité
PUCA
plan urbanisme construction architecture

REHAL
RÉSEAU RECHERCHE HABITAT-LOGEMENT