2017

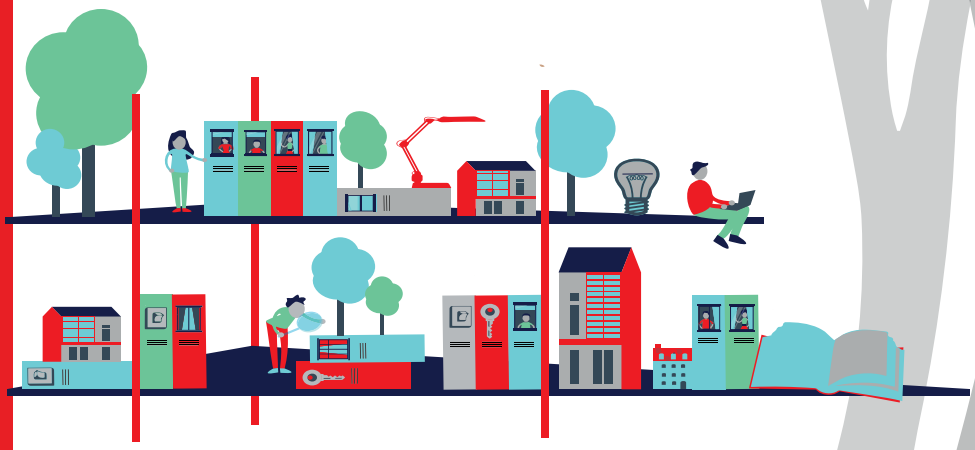
PRIX DE L'ARTICLE SCIENTIFIQUE

sur l'habitat social

Lauréats

Grand prix
Matthieu Gimat
Julie Pollard

Prix spéciaux
Romain Gustiaux
Marine Bourgeois



GROUPE Caisse des Dépôts

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

SOMMAIRE

Éditorial p.1

Présentation du prix p.2

Jury 2017 ..... p.3

Mise en perspective des articles primés et remarqués p.4

Grand prix - Matthieu Gimat et Julie Pollard p.12

Prix spécial - Romain Gustiaux p.16

Prix spécial - Marine Bourgeois p.18

Autres articles remarqués par le jury p.20

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

Depuis 2014, l'Union sociale pour l'habitat, la Caisse des Dépôts et l'Institut CDC pour la recherche 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 panorama recensant l'ensemble des travaux 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 4,7 millions de logements en France, construits et gérés par quelque 720 organismes Hlm présents dans tous les territoires et accueillant près de 10 millions de personnes.

Les travaux des chercheurs permettent en effet de poser un regard précis 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 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 implications du mode de production du logement social en Véfa sur les pratiques des acteurs et sur la fabrique de la ville (Matthieu Gimat et Julie Pollard), les conséquences de la Grande Guerre sur les politiques et les organismes du logement social en France (Romain Gustiaux) ou encore l'analyse des pratiques professionnelles des agents chargés de l'attribution des logements sociaux (Marine Bourgeois).

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.

Par
Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat
Éric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts
Amélie Debrabandère, présidente du jury, directrice générale de Lille Métropole Habitat
Olivier Mareuse, vice-président du jury, directeur des Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts

UN PRIX DE L'ARTICLE 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 Caisse des Dépôts et l'Institut CDC pour la recherche, 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, à la cohésion sociale, ses qualités spatiales, tant au niveau national, voire international que local ou micro-local.

Pour cette édition 2017, il s'agissait de distinguer les meilleurs articles (ou chapitres d'ouvrages collectifs) publiés dans des revues scientifiques entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2016, par des chercheurs âgés de moins de 35 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 25 articles concourant, sous la présidence d'Amélie Debrabandère, directrice générale de Lille Métropole Habitat, et la vice-présidence d'Olivier Mareuse, directeur des Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts. Composé de 21 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, de la Recherche et de l'Innovation et du PUCA.

Présidente
Amélie Debrabandère, directrice générale de Lille Métropole Habitat

Vice-président
Olivier Mareuse, directeur des Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts

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

Membres

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

- **Daniel Biard,** président du comité exécutif du groupe Polylogis, vice-président de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat
- **Stéphane Dambrine,** président d'Habitat Paris Métropole
- **Valérie Fournier,** directrice générale d'Habitat en région, présidente de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat
- **José de Juan Mateo,** directeur délégué de PROCIVIS Immobilier
- **Laurent Juvigny,** directeur général de l'OPH de l'Angoumois
- **Jean-Luc Vidon,** directeur général d'ICF Habitat La Sablière, président de l'AORIF-Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France

Représentant la Caisse des Dépôts

- **Bérénice Bouculat,** responsable du service Logement social, DPHD, Direction des Fonds d'épargne
- **Michel-François Delannoy,** en charge des projets complexes, service Ingénierie et Expertise Territoriales, DRT
- **Julien Garnier,** chargé d'études, service des Études, DPHD, Direction des Fonds d'épargne
- **Louis Henry**, architecte, Institut CDC pour la recherche, DSTRAT
- **Isabelle Laudier,** responsable de l'Institut CDC pour la recherche, DSTRAT
- **Louis-François Le Glass**, responsable des analyses financières pour la région Grand-Ouest, DRT

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)
- **Enrico Chapel,** architecte, professeur des ENSA, École Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse, laboratoire LRA
- **Annie Fourcaut**, professeur émérite d'histoire contemporaine, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, Centre d'Histoire Sociale du XXe siècle (UMR 8058, CNRS)
- **Marie-Christine Jaillet,** directrice de recherche au CNRS, laboratoire LISST-Cieu (UMR 5193, Université de Toulouse, CNRS. EHESS)
- **Isabelle Garat,** maître de conférences en géographie et aménagement, Université de Nantes, laboratoire Espaces et SOciétés (UMR 6590, CNRS)
- **Gilles Pinson,** professeur de science politique à Sciences Po Bordeaux, Centre Émile Durkheim

Secrétariat du jury

- **Dominique Belargent,** responsable des partenariats institutionnels, Direction de la communication, Union sociale pour l'habitat
- **Élisabeth Gras,** chargée de communication institutionnelle, direction de la communication, Union sociale pour l'habitat
- **Damien Ravel,** stagiaire du master aménagement, urbanisme, développement et prospective, Paris-Sorbonne, Union sociale pour l'habitat

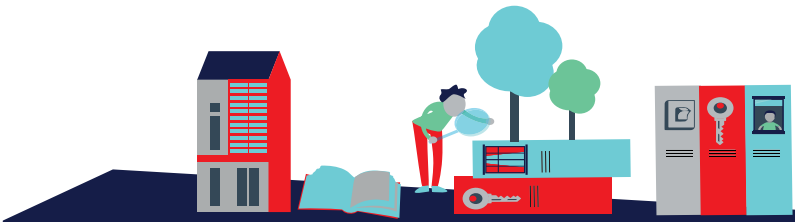
LES NOUVEAUX CHEMINS DE SUR L'HABITAT SOCIAL

Pour cette deuxième édition, le prix de l'article scientifique de l'Union sociale pour l'habitat et de la Caisse des Dépôts rassemble, en un bouquet, sept contributions solides de chercheurs en sciences sociales dont les travaux portent, de manière privilégiée, sur le logement et l'habitat social. Comment classer ces recherches ? Comment rendre compte de leur place dans le foisonnement des travaux scientifiques sur le logement ? Trois logiques de classement dominent : les disciplines, les objets ou encore les cadres interprétatifs.

La recherche s'organise principalement par grande catégorie disciplinaire. Au sein des sciences sociales, les disciplines se sont progressivement stabilisées depuis la fin du XIXe siècle avec la géographie, l'histoire, la sociologie et, plus tardivement, les sciences politiques ou l'urbanisme. Les différents articles primés s'inscrivent assez clairement dans ces champs disciplinaires, même si certains d'entre eux sont à la croisée de différentes disciplines : entre sciences politiques et géographie pour l'article primé de Julie Pollard et Matthieu Gimat, entre sociologie et sciences politiques pour l'article de Marine Bourgeois. Les frontières disciplinaires sont, en effet, à bords flous, permettant ainsi chevauchements, transgressions et rapprochements.

Des objets de recherche à la croisée entre préoccupations sociales et questionnements propres au monde de la recherche.

Contingentes, ces constructions disciplinaires se révèlent donc malléables afin de s'adapter à la nature des questions auxquelles les articles veulent répondre. Pourquoi des chercheurs se sont-ils emparés des sujets ici rassemblés, à savoir les discriminations dans l'accès au logement, la construction des écoquartiers ou encore les ventes en l'état futur d'achèvement ? Est-ce parce que ces questions étaient de bons objets pour approfondir des questionnements propres à la recherche scientifique ? Ou était-ce parce qu'existe une forte demande sociale de connaissances sur le sujet ? Cette question agite quelquefois l'université. Parfois, on craint qu'une soumission trop forte aux contingences du présent nuise à la recherche de fond. On insiste alors sur la nécessité pour les chercheurs d'être en capacité de se saisir de leurs propres objets. Dans d'autres cas, on insiste sur la valeur « sociale » d'une science dont les travaux doivent être utiles, au service de la collectivité. On penche alors pour une co-construction des sujets de recherche avec la demande sociale, médiatisée par des administrations, des entreprises ou encore des associations. Ce débat tourne en réalité assez rapidement à vide et ce pour deux raisons assez simples. La première est que la spécificité de la démarche scientifique n'est pas dans ses objets mais dans ses méthodes : elle répond *autrement* – et non pas toujours *mieux*, hélas ! – à des questions que d'autres se posent par ailleurs. La seconde est que les chercheurs vivent dans la société. Quand le nombre de logements sociaux s'accroît fortement, quand de nombreuses inquiétudes portent sur les conséquences de fortes ségrégations sociales, quand les promoteurs immobiliers sont de plus en plus fermement liés à



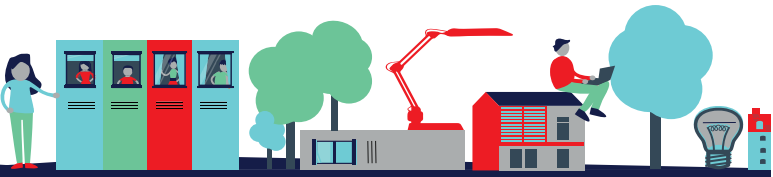
LA RECHERCHE

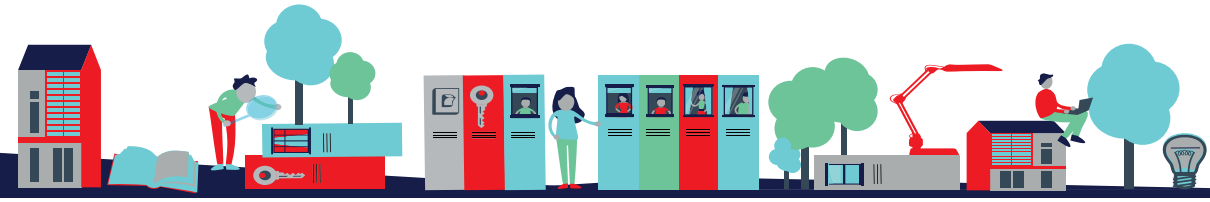
la production de logements sociaux, les chercheurs ne peuvent y rester indifférents. Ils sont alors tentés de s'y intéresser. La construction des objets de recherche est donc toujours à la croisée entre des préoccupations sociales plus ou moins diffuses et des questionnements propres au monde de la recherche.

Néanmoins, le choix des objets peut être plus ou moins orienté par des « incitations » que les acteurs veulent bien mettre sur la table pour « attirer » ou « faciliter » le travail des chercheurs. Les sept articles réunis ici n'auraient pas pu voir le jour sans l'accueil réservé, au sein des organismes Hlm, aux chercheurs, et ce, par l'ensemble de ceux qui travaillent en leur sein. Julie Pollard et Matthieu Gimat ont rencontré de nombreux dirigeants d'organismes Hlm et différentes personnes des services de maîtrise d'ouvrage pour comprendre l'impact de la vente en l'état futur d'achèvement. Marine Bourgeois a pu réaliser ses travaux grâce à de nombreux stages et entretiens auprès de tous les types de métier mobilisés autour du processus d'attribution des logements sociaux. Elle a également été accueillie pour des périodes d'observation pour comprendre au mieux la nature des interactions entre les demandeurs de logements et les personnels chargés de leur traitement. Marie Gloor a réalisé une observation participante de plusieurs mois courant 2013 au sein du service en charge de la vente d'une entreprise sociale de l'habitat, dont l'activité est principalement située en Île-de-France. Pierre-Édouard Weill a observé de manière ethnographique le parcours des demandeurs prioritaires au titre du « droit au logement opposable ». François Valegeas a pu rencontrer les bailleurs sociaux impliqués dans la réalisation d'écoquartiers. Et bien sûr, des habitants ont pu être interrogés par les chercheurs. Ainsi, il apparait assez nettement qu'une inclination plutôt favorable à la recherche au sein des organismes Hlm est un élément facilitateur. Le nombre important d'articles sur le logement social s'explique en effet par un « écosystème » favorable à la recherche. Certes, tout n'est pas toujours facile pour les chercheurs. Romain Gustiaux, en historien, rappelle l'accès difficile aux archives de nombreux bailleurs, faute de conservation ou d'intérêt pour celles-ci. Certaines données utiles à la recherche, dans le domaine financier notamment, sont encore difficiles à mobiliser. Toutefois, le monde Hlm est globalement ouvert à la recherche, ce dont les articles et ce prix témoignent.

Le nombre important d'articles sur le logement social s'explique par un « écosystème » favorable à la recherche.

La recherche peut être classée par discipline, par objet, mais aussi, nous l'avons dit, par « cadre d'interprétation » ou « cadre théorique ». Comme dans toutes les sciences sociales, par effet de contexte ou de génération, on ne retrouve ici aucun article se réfèrant à une « théorie globale » de l'évolution sociale. Que semblent loin aujourd'hui les années 1970 où certaines théories globales, telles que le marxisme, pouvaient réunir les travaux d'historiens, de géographes ou encore de sociologues ! Les articles primés renvoient à des cadres interprétatifs « spécifiques » sur des champs particuliers de l'action collective.





D'où vient le changement ?

Risquons-nous maintenant à une lecture transversale de ces articles dont la réunion est l'effet de ce prix particulier créé par l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts. De nombreuses lectures sont possibles bien sûr. Nous proposons de nous intéresser à la manière dont ces articles questionnent le changement au sein des organismes Hlm.

Dans un pays longtemps centralisé comme la France, l'habitude est souvent de penser que la réforme vient « d'en haut ». On se réfère à des lois ou de « grands moments » d'action publique pour situer l'évolution du contexte d'action : réforme Barre, décentralisation, plus récemment Engagement national pour le logement, Grenelle, réforme de la politique de la ville, loi Alur, loi Égalité & Citoyenneté… L'actualité très récente avec la réforme des aides personnelles au logement, conduit également à être très attentifs à l'action du Gouvernement et du Parlement. Les articles proposés ne nous invitent pas à minimiser l'importance des décisions venant d'en haut, mais à avoir un regard plus nuancé sur leurs rôles dans les dynamiques du changement.

Les articles invitent à regarder plus attentivement les « signaux faibles » ou les instruments discrets, parfois méconnus, qui entraînent des changements profonds dans les organisations.

Les articles de Marine Bourgeois et de Pierre-Édouard Weill nous font observer avec plus d'attention la mise en œuvre concrète des dispositifs d'action publique, en l'occurrence les règles pour attribuer des logements sociaux. Le droit au logement opposable, pour les habitants, se traduit d'abord par une procédure particulière, un recours à des associations, un parcours auprès des juridictions administratives. Marine Bourgeois postule ainsi que la réalité sociale d'une action publique se situe pour l'essentiel dans sa mise en œuvre. Sinon on risque de ne saisir au mieux « que les annonces politiques plus ou moins volontaristes dont les effets peuvent n'être que symboliques ». En matière d'attribution des logements sociaux, elle invite notamment à regarder autrement les marges de manœuvre laissées aux « guichets » locaux. Il peut s'agir d'une « ruse de la mise en œuvre » : le fait de ne pas trancher politiquement une question, d'émettre des objectifs impossibles à atteindre ou contradictoires (notamment entre « mixité sociale » et « droit au logement ») permet de reporter la responsabilité d'un programme public sur des techniciens ou d'empêcher son application concrète.

D'autre part, les articles invitent à regarder plus attentivement les « signaux faibles » ou les instruments discrets, parfois méconnus, qui entraînent des changements profonds dans les organisations. À ce titre, l'article de Marie Gloor et Matthieu Gimat sur la vente des logements sociaux est très illustratif. Alors que la vente des logements sociaux est, du moins jusqu'en 2017, relativement peu importante en volume, sa montée en puissance depuis une décennie conduit à des changements majeurs. Cela aboutit à des logiques de notation des marchés immobiliers

dans lesquels les logements sociaux sont implantés afin de pouvoir anticiper leur possible mise en vente. La prise en compte des dynamiques des marchés immobiliers fait ainsi partie des critères aujourd'hui mobilisés pour décider de l'opportunité d'une opération, en complément des attentions à la demande sociale. Ce faisant, les organismes Hlm agissent de plus en plus avec des outils d'aide à la décision qui sont proches de ceux utilisés par les opérateurs du secteur privé.

Le changement ne vient parfois pas du tout « du haut », mais de l'initiative des acteurs. La « Véfa », qui est un des changements majeurs connus dans la production de logements sociaux depuis 2000, ne procède d'aucune loi, d'aucune incitation étatique ni d'aucune réflexion nationale préalable. Julie Pollard et Matthieu Gimat montrent, de manière fine, comment ce dispositif se déploie pour répondre à des enjeux concrets de production, et ceci, d'abord à l'échelle locale.

Le prix identifie et valorise une nouvelle génération de chercheurs dont les travaux partagent tous une attention forte au terrain et aux dispositifs concrets.

Les valeurs ne sont-elles pas aussi porteuses de changement ? La « mixité sociale » ou le « développement durable » font partie de ces expressions souvent considérées comme creuses car trop malléables. Néanmoins, les articles montrent tous comment ces notions se diffusent et mobilisent les acteurs. François Valegeas montre clairement comment le « développement durable » modifie la chaîne de production et la gestion des logements sociaux. La mixité est présente dans presque tous les articles, puisqu'elle mobilise aussi bien les logiques d'accession sociale à la propriété décrites par Anne Lambert que les dispositifs concrets de Véfa qui permettent de « mélanger » les produits immobiliers et d'opérer une péréquation au sein des programmes immobiliers entre logements libres et sociaux, comme le montrent bien Julie Pollard et Matthieu Gimat. Ces notions floues, mixité sociale et développement durable, apparaissent, avec le recul, de puissants moteurs du changement et on peut faire l'hypothèse que c'est leur caractère relativement flou qui permet justement à un nombre important d'acteurs de les investir.

Ces différents articles permettent donc d'élargir le regard que l'on peut porter sur les dynamiques du changement dans les organismes Hlm. Romain Gustiaux, en historien, nous invite également à regarder les effets différés des événements. La Grande Guerre, par l'intensité du sacrifice des soldats et par les réflexions qu'elle suscite sur la place de l'État, ne peut pas ne pas avoir eu d'effet sur les politiques du logement. Néanmoins, en raison de l'urgence de la reconstruction du Nord et de l'Est après 1918 et pour cause de difficultés budgétaires pendant la décennie qui a suivi l'armistice, c'est seulement en 1928 que la loi Loucheur concrétisera les ambitions nouvelles en matière de logement social. Par ailleurs, à lire les débats qui ont précédé cette loi, on ne peut qu'être surpris par la longue durée des oppositions entre « rigueur budgétaire » et « investissement social par la politique du logement ».

Ce prix met en valeur la diversité des approches disciplinaires et méthodologiques du logement en France. Il identifie et valorise une nouvelle génération de chercheurs dont les travaux partagent tous une attention forte au terrain et aux dispositifs concrets. Nul doute que ces travaux vont avoir des effets, des effets directs certainement, mais peut-être surtout des effets indirects, différés, incongrus... car, nous l'avons bien vu, le changement n'est pas linéaire !

Amélie Debrabandère,
directrice générale de Lille Métropole Habitat,
présidente du jury

“Cette année encore, le jury a examiné de nombreux travaux d'excellente qualité. Plusieurs d'entre eux abordaient des sujets sensibles comme la question des discriminations, de l'effectivité du droit au logement ou de la production de logements sociaux par la Véfa. Ces travaux ont donc suscité de vrais débats. Le palmarès reflète la volonté du jury de faire connaître et de valoriser des articles rigoureux qui, sans faire obligatoirement consensus, peuvent offrir un éclairage utile aux organismes Hlm. Par exemple, Marine Bourgeois et Pierre-Edouard Weill mettent bien en lumière le caractère parfois contradictoire des politiques publiques dont les résultats ne sont, de ce fait, pas toujours conformes aux attendus initiaux. Mais ce qui est beau avec les travaux des chercheurs, c'est qu'il n'y a pas de critique sur les intentions des acteurs mais sur les modalités de mise en œuvre.”

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

“Mettre en relation chercheurs et acteurs doit devenir un véritable réflexe ; n'oublions pas que ces chercheurs sont avant tout des jeunes personnes, et autant de ressources pour les opérateurs qui se posent des questions de fond sur leur pratique professionnelle. Il est fondamental que la recherche se mette au service de l'action dès lors que les chercheurs parlent aux acteurs. Ce prix permet en outre de mettre en valeur des articles accessibles au plus grand nombre et qui éclairent les pouvoirs publics. Il met en lumière les évolutions des métiers et des pratiques du logement social, avec cette année la thématique prégnante de la privatisation progressive d'une partie de la maîtrise d'ouvrage. Il fut aussi très intéressant de s'intéresser à la sociologie des organismes Hlm, qui sont des structures nombreuses et variées, afin de les comprendre de l'intérieur, même si certaines conclusions peuvent nous faire réagir. La recherche vient ici justement éclairer, sans jugement de valeur, certaines fragilités humaines.”

Marie-Christine Jaillet,
directrice de recherche au CNRS, laboratoire LISST-Cieu, Université de Toulouse

“Dans cette aventure du prix de l’article scientifique, l’intérêt est triple. Il permet de valoriser et de reconnaître les travaux des jeunes chercheurs sur l’habitat social. Il permet également de renouveler les viviers et de participer de la constitution d’un milieu scientifique. Je suis aussi très sensible à ce que ce prix mobilise des lecteurs aussi divers que des chercheurs et acteurs du milieu Hlm ou de la Caisse des Dépôts. Ce travail en trio tire tout son intérêt de la confrontation, sur un même article, de points de vue aboutissant à une convergence des regards et des appréciations. En somme, un bon article, puisqu’étant robuste du point de vue de la recherche et captivant dans son approche, intéresse aussi bien les acteurs que les chercheurs, et ce sans réticence d’un côté comme de l’autre. Il est réconfortant d’apprécier des articles qui rendent intelligibles des interrogations, qui décalent le propos et qui nous obligent à nous poser certaines questions autrement.”

Pierre Laurent,
responsable du département du développement de la direction des Fonds d’épargne de la Caisse des Dépôts

“Encourager les jeunes chercheurs à développer des travaux sur l’habitat social est un point essentiel pour permettre la compréhension des enjeux de ce secteur et leur appropriation par un large public. C’est là toute la vocation du prix de l’article scientifique ! Par exemple, dans une démarche scientifique accessible par sa clarté d’analyse, l’article lauréat de Matthieu Gimat et Julie Pollard démontre que la part croissante de la Véfa dans la production de logements sociaux bouleverse tout un secteur d’activités en redéfinissant le mode de conception des opérations immobilières, ainsi que les rapports entre acteurs. Sur la problématique difficile des questions de mixité et de discrimination, Marine Bourgeois, autre lauréate du prix, a su apporter un regard critique et neuf. Les articles de cette 2ème édition révèlent donc véritablement les préoccupations actuelles des professionnels du secteur, qui sauront, j’en suis sûr, nourrir leurs réflexions de ces travaux et en tirer toute la richesse.”

Jean-Luc Vidon,
directeur général d'ICF Habitat La Sablière, président de l'AORIF-Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France

« L'article lauréat présente et analyse les principes de la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers. Dans ce cadre, la Véfa a pris une place importante dans la programmation de certaines opérations complexes, en contribuant à la mixité entre logements privés et sociaux. Cela alimente nos débats actuels et préoccupe fortement les organismes Hlm, soucieux de conserver leur capacité de maîtrise d'ouvrage. Un mot également sur le prix spécial obtenu par Romain Gustiaux, qui distingue une publication qui nous renvoie à l'époque de la Grande Guerre. L'historien expose la façon dont les organismes de logement social ont adapté leur politique et leur gestion pendant et après le conflit pour répondre aux besoins prioritaires de logement. Il démontre la capacité du secteur à accompagner les politiques publiques lorsqu'il bénéficie du soutien actif de l'État. Il illustre donc bien, dans un contexte très particulier, la mission d'intérêt général dont le Mouvement Hlm est toujours porteur aujourd'hui. »

José de Juan Mateo,
directeur délégué de PROCIVIS Immobilier

« Les articles primés et remarqués permettent, par une approche macro, d'appréhender le rôle des acteurs du logement social et des pouvoirs publics sur des sujets aussi concrets que l'accession sociale à la propriété ou la vente Hlm. Or, ces approches se trouvent d'autant plus nécessaires que les pouvoirs publics tendent désormais à privilégier des politiques de logement en faveur de la mobilité plutôt qu'en faveur de la sédentarisation. Par ce changement paradigmatique, les acteurs concernés ont alors tendance à se calfeutrer dans des éléments sécurisants ; les travaux de recherche permettent ainsi de nous confronter aux réalités actuelles. Devenu un « produit de consommation courante », l'accession au logement s'entrechoque en effet avec différentes réalités : l'éloignement des centres ou bien encore le surendettement. La recherche entretient donc pour nous ce rôle de veiller au grain, afin que nous ne mettions pas en germe des plantes qui pourraient mal pousser. »

Laurent Juvigny,
directeur général de l'OPH de l'Angoumois

Ayant la chance d'être dans le jury du prix de l'article scientifique depuis sa création, je tiens à souligner en premier lieu la dimension appropriable et déclinable des articles que l'on a primés ou remarqués. Il est rassurant pour nous de voir chaque année des jeunes gens qui s'investissent autant dans une réflexion sur nos métiers, et je suis très sensible à cet apport qui oblige notre secteur professionnel à sans cesse prendre du recul. Pour prendre un exemple, l'article de François Valegeas relève un certain nombre d'éléments propres aux écoquartiers. Il se trouve que l'on en possède un, depuis peu, sur le territoire de l'Angoumois. Ainsi, on retrouve dans cet article des prescriptions techniques et des orientations pertinentes sur les modes d'habiter. Cela met en perspective aussi bien le travail de la maîtrise d'ouvrage, que les questions d'appropriation par les usagers. Bien que l'accession à ce type d'habitat soit préalablement motivée, sa démarche quotidienne vient parfois se heurter à notre « culture citoyenne ».

Valérie Fournier,
directrice générale d'Habitat en région, présidente de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat

Ce prix permet de repérer et de valoriser des travaux de recherche d'une grande richesse qui nous apportent l'objectivité nécessaire à une meilleure compréhension des phénomènes sociaux, économiques, politiques, urbains, et nous questionnent dans le même temps sur nos pratiques et la manière dont nous exerçons nos métiers. L'article de Pierre-Edouard Weill propose une analyse et une segmentation fine des bénéficiaires de la loi Dalo tout en mettant en évidence la tendance à la « résidualisation » du logement social impliquée dans la loi et son application. Il est au cœur d'une vraie problématique pour les organismes Hlm et plus largement au cœur de tout le questionnement actuel sur qui doit loger dans le parc social.

LAURÉATS

2017

GRAND PRIX

MATTHIEU GIMAT ET JULIE POLLARD

« Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers ».

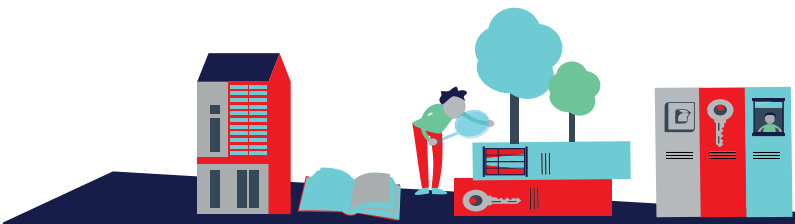
Article paru en 2016 dans la *Revue Géographie, Economie, Société*, éditée par Lavoisier.

Matthieu Gimat,
29 ans, est docteur en géographie et aménagement de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
Il est, depuis 2015, attaché temporaire d'enseignement et de recherche à l'Université Paris 7 Denis Diderot puis à l'Université d'Orléans.

matthieugimat@gmail.com

Julie Pollard,
37 ans, est docteure en science politique de l'Institut d'études politiques de Paris. Elle est, depuis 2013, maître d'enseignement et de recherche à l'Institut d'études politiques et internationales de l'Université de Lausanne.

julie.pollard@unil.ch



Résumé

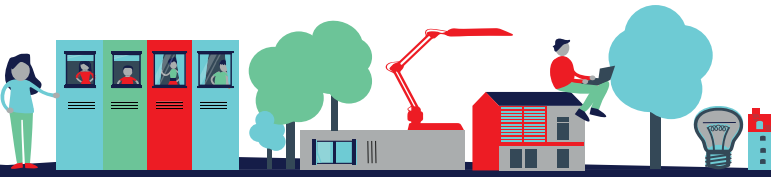
L'article porte sur une mutation relativement récente et plutôt discrète des modalités de la production urbaine en France : le rôle croissant joué par les promoteurs immobiliers depuis le début des années 2000 dans la construction de logements locatifs sociaux par le biais de la procédure dite de «Véfa Hlm» (par laquelle des organismes Hlm achètent à des promoteurs, qui les construisent, des logements en l'état futur d'achèvement).

En premier lieu, l'article montre comment la Véfa Hlm s'est progressivement développée comme un moyen de répondre à une double injonction politique (construire des logements sociaux et garantir la mixité sociale) dans un environnement économique et budgétaire contraint. Peu visible au départ, cette évolution est apparue comme le résultat de pratiques locales, formalisées seulement dans un second temps par le cadre législatif national.

En s'appuyant sur deux enquêtes franciliennes et quatre opérations immobilières, l'article questionne ensuite l'impact de cette mutation sur les pratiques professionnelles des acteurs. Tandis que promoteurs immobiliers et organismes Hlm mobilisaient jusque dans les années 2000 des circuits de financement différents et visaient différents publics, la Véfa Hlm conduit à un rapprochement de leurs modes de faire, ainsi qu'au développement entre eux de relations nouvelles, qui peuvent relever de la collaboration ou de la négociation mais aussi, dans certains cas, de la mise en compétition. L'article pointe à cet égard le rôle souvent moteur des élus locaux dans le développement et la régulation des échanges entre promoteurs et bailleurs sociaux.

Enfin, l'article s'intéresse aux effets politiques, urbains et sociaux de la production d'opérations immobilières mixtes, qui se manifestent à la fois dans les rapports entre acteurs de la politique du logement, dans la structuration et la gestion des espaces urbains et dans la façon dont ceux-ci sont perçus et expérimentés par les ménages.

Ainsi, l'article illustre la façon dont l'injonction à la mixité sociale, relativement abstraite, et des mutations sectorielles, généralement considérées comme techniques, peuvent néanmoins avoir des conséquences concrètes importantes, à la fois pour les acteurs professionnels et les usagers de la ville.



Comment avez-vous eu l'idée de réaliser cet article ?

Julie Pollard et moi-même avons été réunis lors d'un séminaire organisé par Ludovic Halbert et Antoine Guironnet, chercheurs à l'Université Paris-Est, sur la promotion immobilière. Nous avions tous deux abordé la question de la « vente en l'état futur d'achèvement » aux organismes Hlm. Julie Pollard avait travaillé cette question, mais de manière assez « périphérique », dans sa thèse consacrée aux promoteurs immobiliers et soutenue en 2009. Elle avait donc encore de nombreux « matériaux » non exploités. Pour ma part, j'avais consacré mon mémoire de master 2 à l'Université Paris 1, dirigé par Sylvie Fol, à ce sujet en 2011-2012. Nous avons ainsi décidé de nous réunir pour faire cet article. La publication a été longue car il devait figurer dans un ouvrage collectif. Celui-ci n'a pas été réalisé, ce qui nous a conduits à proposer ce papier pour une revue, en l'occurrence *Géographie, économie et société*.

Depuis, je me suis lancé dans une thèse, soutenue le 28 novembre 2017. Son titre montre que j'ai élargi mes préoccupations par rapport à la seule Véfa : « Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des Hlm (2004-2014) ». De son côté, Julie Pollard a poursuivi ses recherches sur les promoteurs immobiliers. Elle a finalisé un livre sur les politiques du logement et les promoteurs immobiliers qui paraîtra prochainement aux Presses de Sciences Po.

Observe-t-on un renouveau des recherches sur la production de logement social ?

Dans la littérature scientifique, on trouve de nombreux travaux sur la gestion des organismes Hlm ou sur leurs relations avec les pouvoirs politiques. Toutefois, la question de la production immobilière est souvent moins analysée. Par exemple, pour l'époque des grands ensembles dans les années 1960 et 1970, peu de travaux ont porté sur la production du bâti Hlm, à l'exception de ceux d'Edmond Préteceille. Depuis quelques années, on note un regain d'intérêt pour cette question. Un petit milieu de recherche sur le sujet s'est constitué. Plus spécifiquement sur la Véfa, Arnaud Barthel et Célia Dèbre ont signé dès 2010 un article sur la montée en puissance du dispositif. Actuellement, Anne-Laure Jourdheuil réalise une thèse sous la direction de Yankel Fijalkow sur les effets de la Véfa sur la conception architecturale des logements.

Plusieurs éléments peuvent expliquer ce renouveau. Tout d'abord, observer les modalités de production du bâti permet d'analyser différents processus, parmi lesquels la financiarisation de la ville. De plus, pour le logement social, la hausse du volume de logements neufs produits, notamment à partir du plan de cohésion sociale de 2005, conduit assez naturellement les chercheurs à regarder de plus près ce processus. L'observation des dynamiques de production du bâti permet aussi d'interroger la nature des relations entre les organismes et leurs actionnaires. Enfin, les organismes Hlm ont une assez longue tradition d'ouverture à la recherche. Celle-ci a facilité ces travaux.

Quels enseignements les acteurs pourraient-ils tirer de vos travaux ?

Il ne faut pas se méprendre : un chercheur sera toujours moins bien placé qu'un responsable du développement chez un bailleur social pour connaître les procédures les plus adaptées. Ce que l'on peut simplement interroger, ce sont les effets de la Véfa sur les modalités de production des logements et plus largement sur les politiques de l'habitat.

On peut retenir trois résultats principaux. Le premier est l'importance du local. Alors que l'analyse des politiques du logement part souvent de l'échelon national pour voir comment celles-ci se déploient ou se reconfigurent au niveau local, dans notre cas, il s'agit d'une évolution majeure du monde Hlm issue d'expérimentations locales.

Le deuxième est que ce dispositif se banalise très rapidement. C'est le signe d'un changement des relations entre logement public et logement privé, non pas au prix d'une diminution de l'un par rapport à l'autre, mais d'une beaucoup plus grande interdépendance. Cette évolution se reflète dans le parcours de nombreux professionnels, qui passent d'un « monde » à l'autre.

Le troisième enseignement porte sur la mixité sociale. Ce mot d'ordre est aussi un dispositif concret. Il modifie la répartition entre les logements à l'échelle des îlots ou des cages d'escalier. Il conduit à de nouveaux mécanismes de financement du logement avec des péréquations à l'intérieur des opérations entre logements libres et logements sociaux.

2017

LAURÉAT

PRIX SPÉCIAL
ROMAIN GUSTIAUX

« L'empreinte de la Grande Guerre sur le logement social en France (1912-1928) ».

Article paru en 2016 dans la *Revue d'histoire de la protection sociale*, éditée par le Comité d'histoire de la sécurité sociale/Association pour l'étude de l'histoire de la sécurité sociale.

Romain Gustiaux, 30 ans, est agrégé d'histoire et doctorant en histoire contemporaine à l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée. Il est, depuis 2016, attaché temporaire d'enseignement et de recherche à l'Université de Tours.

romain.gustiaux@gmail.com

Résumé

S'intéressant aux conséquences de la Grande Guerre sur les politiques et les organismes de logement social en France, cet article a pour objectif d'analyser la Première Guerre mondiale comme un moment à part entière de l'histoire du logement social. L'hypothèse de travail est celle de l'héritage décisif de cette guerre concernant l'élaboration des politiques de logement social dans l'entre-deux-guerres.

La Grande Guerre déstabilise en effet profondément les organismes d'habitations bon marché (HBM) qui doivent faire face à la mobilisation de leurs cadres et de leurs locataires. L'État se montre cependant compréhensif à l'égard de leurs locataires ou emprunteurs hypothécaires en instaurant un moratoire sur les loyers et les remboursements. La guerre engendre des destructions qui affectent en partie le patrimoine des organismes de logement social. La conséquence majeure de la guerre reste en outre la paralysie financière des bailleurs sociaux qui construisent peu ou pas jusqu'au début des années 1920, en raison de loyers non perçus.

Au retour à la paix, l'État intervient à plusieurs niveaux par le vote de lois permettant l'indemnisation des revenus perdus par les bailleurs sociaux, l'exonération des loyers impayés par les locataires et le report des annuités d'emprunt non versées. Cette législation bienveillante s'applique à faire survivre le logement social après la guerre.

La guerre continue néanmoins de faire sentir ses effets : elle accroît la crise du logement, rendant nécessaire une relance de la construction sociale, mais empêche, à cause du déficit public occasionné, le financement rapide d'un grand programme de construction de logements. Il faut attendre la loi Loucheur de 1928 pour résoudre la pénurie de logements par la construction de masse.

Enfin, la guerre fait émerger une nouvelle catégorie de population : les anciens combattants et les victimes de la guerre. Dès 1918, plusieurs lois sont votées à destination de ces populations, jusqu'à cette même loi Loucheur qui ménage de nombreux avantages financiers aux veuves et invalides de guerre désirant devenir propriétaire.

Entretien avec Romain Gustiaux

Pourquoi avoir travaillé sur ce sujet du logement social dans l'entre-deux guerres ?

Je souhaitais faire une recherche en histoire sociale. J'étais très intéressé par la ville et l'histoire des classes populaires. Dans ces conditions, je me suis orienté vers le Centre d'histoire sociale de Paris 1, où j'ai réalisé mes travaux de master sous la direction d'Annie Fourcaut. Mes mémoires portaient déjà sur la loi Loucheur de 1928, notamment sa mise en œuvre par l'office public du Rhône. Ensuite, j'ai pu commencer une thèse à l'Université de Paris-Est, sous la direction de Loïc Vadelorge, également spécialisé en histoire urbaine, pour travailler plus largement sur le déploiement du logement social à partir de la loi Loucheur.

Les sources pour un tel travail sont-elles difficiles à trouver ?

Les sources ministérielles sont compliquées à identifier car avant la création du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme à la Libération, la question du logement était traitée par différents ministères : le Travail, les Affaires sociales, etc. Les archives de la Caisse des dépôts et consignations permettent de restituer tous les financements aux organismes. Les organismes de logements sociaux ne sont pas tenus de verser leurs archives. On peut néanmoins suivre leurs activités à travers les rapports faits par les communes, les départements ou les préfets. En dehors des offices, pour les coopératives ou les sociétés anonymes, les traces sont parfois encore moins nombreuses. Néanmoins, on peut trouver des pépites, comme les archives de la Société centrale de crédit immobilier, basée à Paris, qui permet de suivre les dossiers de 12 000 emprunteurs, et ce, pendant toute la durée du prêt.

Que reste-t-il à découvrir sur cette période ?

Ce qu'on connaît encore mal, ce sont les bénéficiaires du logement social avant la Seconde Guerre mondiale, alors qu'il n'y avait pas encore de critères de revenu pour attribuer les logements. Les deux critères mobilisés par les organismes étaient ceux de la solvabilité et de la moralité. D'assez longues enquêtes sur le voisinage, le comportement, etc. étaient menées avant d'attribuer les logements. Ainsi, le logement était-il attribué à une forme « d'aristocratie ouvrière », constituée d'employés, de fonctionnaires, d'ouvriers très qualifiés… Mais beaucoup reste encore à étudier pour mieux comprendre cette sociologie.

Quels enseignements pour le présent peut-on tirer de ces travaux sur la loi Loucheur de 1928, et plus généralement, le logement social de 1914 à 1940 ?

Deux débats resurgissent souvent depuis cette période. Le premier débat concerne les bénéficiaires du logement social. Avec la loi Loucheur de 1928, on ouvre « vers le haut », en ouvrant à d'autres publics. Aujourd'hui, la dynamique est plutôt inverse. La question du « curseur » est consubstantielle à l'histoire du logement social. Le second débat oppose classiquement l'État aux organismes Hlm. C'est le conflit entre la défense d'une bonne gestion budgétaire d'un côté et les besoins pour garantir le pacte social de l'autre… Retourner lire les débats de cette période pourrait être bien inspirant aujourd'hui !

2017

LAURÉATE

PRIX SPÉCIAL
MARINE BOURGEOIS

« Catégorisations et discriminations au guichet du logement social. Une comparaison de deux configurations territoriales ».
Chapitre paru en 2015 dans l'ouvrage collectif dirigé par Pierre-Yves Baudot et Anne Revillard, *L'État des droits. Politique des droits et pratiques des institutions*, édité par les Presses de Sciences Po.

Marine Bourgeois, 29 ans, est docteure en science politique de l'Institut d'études politiques de Paris. Elle y réalise actuellement un post-doctorat au Laboratoire interdisciplinaire d'évaluation des politiques publiques.

marine.bourgeois@sciencespo.fr

Résumé

L'attribution des logements sociaux fait l'objet d'un imposant arsenal juridique et réglementaire. Celui-ci est orienté par deux catégories d'action publique, concurrentes et non hiérarchisées, que sont la mixité sociale et le droit au logement. Les bailleurs sociaux, chargés de leur application, font face à une double injonction contradictoire : ils doivent loger les ménages les plus démunis tout en assurant l'entrée de profils diversifiés dans le parc. L'article entend ainsi montrer, par une enquête ethnographique comparative dans trois contextes territoriaux différents, comment s'articulent les règles du jeu nationales et locales, les stratégies organisationnelles, les pratiques professionnelles et les représentations des agents dans la construction et la mobilisation des critères d'attribution.

Les politiques d'attribution de logements sont ici analysées comme un processus faiblement régulé par le droit. L'imprécision des objectifs de politique publique dessine un cadre d'action minimal, voué à être interprété et reformulé par les acteurs locaux. Censé garantir l'effectivité du droit au logement tout en reconnaissant les spécificités de chaque territoire, ce cadre définit un champ des possibles auquel s'adjoignent des règles verbales et informelles. Or, ces règles participent de la stratégie de peuplement, en ciblant des quartiers et des individus. Dans certaines circonstances, sous couvert de mixité sociale, elles organisent, à un premier niveau, l'exclusion de groupes sociaux dans l'accès au parc Hlm. Les typifications collectives et les routines bureaucratiques assurent, à un second niveau, la production des discriminations.

En outre, en termes de mise en œuvre de l'action publique, la comparaison de plusieurs configurations locales dévoile des régularités ; or, ces dernières portent invariablement sur la gestion et la répartition spatiale de «populations à risque». Le traitement des dossiers de demande de logement n'a donc rien d'aléatoire : il répond à une jurisprudence territorialisée et orchestrée par des réseaux d'acteurs locaux.

Entretien avec Marine Bourgeois

Pourquoi avoir choisi de travailler sur les discriminations dans l'accès au logement social ?

Je suis née dans une commune de la banlieue rouge où l'on pouvait lire, sur certains murs, « inscrivez-vous sur les listes de demande de logement social dès 18 ans ! ». Cette place du logement social dans les politiques locales m'a toujours interpellée. Ensuite au cours de mes études, je me suis surtout intéressée aux questions sociales et de discrimination.

Y-a-t-il une tradition de recherche sur ce sujet ?

Les recherches sur l'accès au logement social sont assez nombreuses. Au début des années 1990, un grand programme de recherche avait été dirigé par Catherine Grémion. L'ouvrage de Catherine Bourgeois (sans lien de parenté avec moi !) intitulé *L'attribution des logements sociaux* a paru en 1996 pour restituer certains de ces travaux. Valérie Sala Pala a réalisé sa thèse sur le sujet et a contribué à faire connaître ces travaux. Mon travail est assez différent des travaux cités parce qu'il s'inscrit dans le courant de la « sociologie du guichet ». Il vise à comprendre comment se met en œuvre l'action publique dans l'interaction entre les usagers et les « guichets ».

Quelles ont été les relations avec les bailleurs pour traiter cette question délicate ?

Les directions des organismes où j'ai réalisé ce travail m'ont fait un bon accueil, notamment pour de longues périodes d'observation et d'entretien. Plusieurs éléments peuvent l'expliquer. Tout d'abord, ma thèse porte plus globalement sur la gestion des attributions et non la seule question des discriminations. Aussi, beaucoup de cadres dirigeants des organismes étaient-ils intéressés par un retour qualitatif sur les procédures d'attribution, notamment dans les grands organismes où les modes de faire peuvent varier entre agences. Plus spécifiquement, certains dirigeants d'organismes étaient fortement sensibilisés à la question des discriminations, notamment après des décisions de justice qui avaient condamné un organisme.

Votre travail questionne beaucoup le mécanisme des attributions. Notamment, il met en avant la grande variété des approches locales selon les organismes et, parfois, à l'intérieur d'un organisme, entre les agences pour gérer la diversité sociale et ethnique. Qu'en retenez-vous pour l'action ?

Mon travail permet de voir comment la plasticité de la notion de « mixité » permet d'organiser des formes de discrimination en son nom. Fondamentalement, ce travail questionne les fondements de politiques dites de « peuplement ». Ne faudrait-il pas accepter des poches de pauvreté dans les grandes agglomérations, et alors, œuvrer d'abord pour celles-ci par l'école, les transports et d'autres services publics ? Faut-il persévérer dans une politique d'inspiration paternaliste d'attribution ou laisser plus de place aux demandeurs pour élaborer des choix, comme cela peut être fait en Grande-Bretagne ou aux Pays-Bas et commence à s'expérimenter en France ?

AUTRES ARTICLES REMARQUÉS PAR LE JURY

Matthieu Gimat et Marie Gloor

« La vente de logements sociaux à des particuliers. Modalités et conséquences d'une pratique encore marginale des organismes Hlm franciliens »

Article paru en 2016 dans la *Revue d'Économie Régionale et Urbaine,* éditée par Armand Colin.

Contact : matthieugimat@gmail.com ; marie.gloor@gmx.fr

Dans différents pays européens, la vente des logements sociaux a souvent conduit à réduire la taille du parc social, à diminuer le rôle des collectivités territoriales dans sa gestion et à le spécialiser dans l'accueil des populations les plus démunies. Cependant, l'article observe qu'en France, la vente Hlm semble assez peu correspondre à une stratégie de privatisation ou de résidualisation du parc Hlm, du moins jusqu'à aujourd'hui.

Tout d'abord, le recours à la vente par les organismes Hlm français reste marginal, environ 8 000 logements par an, ce qui s'explique notamment par un cadre législatif très contraignant visant à protéger les locataires Hlm et les équilibres sociaux de l'habitat sur les territoires. Il n'est ainsi pas possible de vendre dans les communes peu dotées en logements sociaux.

En second lieu, l'injonction à vendre le patrimoine locatif social ne sert pas tant à réduire le parc, comme cela a été le cas au Royaume-Uni à l'époque du « Right to buy », mis en place par le gouvernement de Margaret Thatcher, qu'à dégager des liquidités pouvant être réinvesties dans la construction de nouveaux logements. La vente Hlm contribue alors à compenser la diminution relative des subventions publiques et l'augmentation des coûts de construction et s'inscrit dans des stratégies de gestion visant à accroître l'indépendance financière des organismes Hlm pour qu'ils mobilisent moins de fonds publics.

Si elle est peu développée, la vente Hlm est néanmoins l'un des moteurs des mutations récentes du secteur. Pour sa mise en œuvre, les bailleurs sociaux ont diversifié leur activité, vers le marketing ou la gestion de copropriétés. De plus, la vente conduit à prendre en compte les évolutions des valeurs foncières et immobilières à toutes les étapes de la production et de la gestion des logements sociaux, à la manière de foncières privées. Ainsi, la vente Hlm, malgré sa marginalité, a été intégrée dans les modes de faire de nombreux organismes et modifie la manière dont ils envisagent leur développement. L'article pointe enfin les questions que la possibilité de systématisation de ce type d'approche soulève : décalage avec une partie de la demande sociale, amoindrissement du rôle traditionnel de stabilisation socio-économique des bailleurs sociaux, incertitude liée à la volatilité de certains marchés immobiliers, etc.

Anne Lambert

« 'En prendre pour 25 ans'. Les classes populaires et le crédit immobilier »

Article paru en 2016 dans la revue *Sociétés contemporaines,* éditée par les Presses de Sciences Po.

Contact : anne.lambert@ined.fr

Les politiques d'accession sociale à la propriété se multiplient après le ralentissement des années 1990 et chaque année, environ 520 000 ménages se lancent dans l'acquisition de leur résidence principale, dont 18,5 % avec l'aide d'un Prêt à taux zéro et 12,5 % avec un Prêt à l'accession sociale. Ce faisant, longtemps considéré comme l'apanage des classes moyennes salariées, le crédit immobilier se diffuse dans les classes populaires avec la multiplication des aides, l'allongement des prêts et la baisse des taux d'intérêt.

En confrontant récits de vie et statistiques nationales, l'article analyse le rapport des classes populaires au crédit immobilier et revient sur les structures d'endettement des familles. Ainsi, les ouvriers et les employés montrent plus de difficultés que les cadres et les professions intermédiaires à obtenir un crédit immobilier en raison de la faiblesse de leurs ressources économiques. Ils obtiennent également, en moyenne, des paniers de prêts plus nombreux, plus longs et de nature plus variée que les autres groupes sociaux. Avec peu d'apports financiers familiaux et personnels, c'est souvent le cumul des prêts immobiliers classiques et subventionnés qui a permis en effet de déclencher leur parcours d'accession. Toutefois, l'accès au crédit est ambivalent et la structure complexe des plans de financement nourrit bien souvent un sentiment d'insécurité financière. Les couples d'ouvriers et d'employés montrent en effet d'importantes difficultés à maîtriser leurs prêts. D'aucuns voient dans cette situation un effet de la plus grande distance des ouvriers et des employés à la culture écrite et à l'abstraction mathématique, mais l'article montre plus fondamentalement que leurs plans d'endettement sont structurellement plus complexes et donc plus difficiles à maîtriser.

Dès lors, apparaît le rôle central que jouent les organismes bancaires historiquement issus du Mouvement Hlm, le Crédit immobilier de France, et le Crédit foncier, dans les parcours résidentiels de ces familles. Spécialisés dans la clientèle modeste et habitués à traiter avec différentes institutions au niveau local et national, ces organismes acceptent de traiter des dossiers complexes dont la rentabilité financière est jugée trop faible et le risque trop grand par les banques commerciales et mutualistes. L'article montre dans le même temps que la complexité des plans d'endettement des ménages des classes populaires génère une forte dépendance aux agents au guichet et témoigne de la forte ambivalence du processus d'endettement : valorisée socialement, la propriété est aussi crainte pour ses conséquences financières au long cours dans un contexte d'incertitude croissante sur le marché du travail.

François Valegeas

« Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques »

Article paru en 2016 dans la revue *Lien social et Politiques,* éditée par l'INRS.

Contact : francois.valegeas@univ-montp3.fr

Érigée comme catégorie de l'action publique à partir des années 1970, la mixité sociale est souvent présentée dans les projets d'éco-quartiers comme une traduction privilégiée du « volet social » du développement durable, visant à concilier la recherche de performances écologiques et l'accessibilité à des catégories sociales diverses. Dans cette logique, le logement social devient un élément programmatique primordial. L'habitat y est en outre considéré comme le support d'un changement des modes de vie, par la responsabilisation des habitants vers une plus grande sobriété et l'adoption de « normes d'habiter écologiques ».

L'article analyse la manière dont la mixité sociale est conçue puis réalisée dans deux quartiers dits durables, à Auxerre et à Rennes, et met en évidence les écarts qui peuvent exister entre ces normes d'habiter écologiques et les représentations et usages des habitants.

L'article montre notamment que l'appréhension de ces incitations comportementales par les habitants et les formes d'appropriation des espaces sont largement déterminées par les trajectoires sociales et résidentielles. De plus, entre ceux qui ont choisi d'habiter là et les autres, des conflits d'usages peuvent émerger ; certaines normes ou dispositifs écologiques représentent des points de tension entre différents modes d'habiter.

Dans un cas, la plupart des difficultés vécues par les habitants sont liées à la difficulté de construire des normes collectives pour des ménages aux trajectoires sociales, résidentielles, familiales très diverses, aux attentes et aux perspectives parfois divergentes. Dans l'autre, des normes d'habiter sont conçues et diffusées par un groupe militant, appuyées sur des valeurs partagées par le groupe social majoritaire, ce qui participe cependant à « l'invisibilisation » de certains ménages, notamment issus des catégories les plus populaires.

Ces exemples illustrent, pour l'auteur, l'un des paradoxes du développement urbain durable : pour que les dispositifs écologiques fonctionnent, il faut une adhésion des habitants au projet écologique. Or, cette adhésion passe, en l'absence de médiation, par une certaine homogénéité sociale contraire à l'ambition de mixité sociale telle qu'elle est véhiculée par ces quartiers durables. L'appréhension d'une mixité sociale au seul prisme de l'habitat ne permet ainsi pas de prendre en compte la diversité des situations sociales ou des expériences résidentielles qui s'avèrent déterminantes dans les formes d'appropriation des nouveaux quartiers.

Pierre-Édouard Weill

« Catégories populaires et inégalités face à l'action publique. Différenciation sociale du recours au droit et du traitement public des situations en matière d'habitat »

Article paru en 2015 dans la revue *Lien social et Politiques,* éditée par l'INRS.

Contact : pierre-edouard.weill@univ-brest.fr

En 2016, près de 100 000 recours au nom du droit au logement opposable (Dalo) ont été déposés, ce qui représente une part croissante des demandes de logement social. Cet article analyse les mécanismes de différenciation sociale du recours au Dalo, de son traitement, et apporte des éléments de réflexion sur les inégalités face à l'action publique en milieu populaire.

À travers des études qualitatives et quantitatives dans trois départements contrastés (Paris, Yvelines, Bas-Rhin), l'article met en lumière les frontières et la structure de la population de requérants. Trois types de requérants sont distingués. Tout d'abord, les plus marginalisés : principalement des hommes seuls, parmi les plus jeunes ou les plus âgés, qui cumulent les difficultés sociales et économiques les plus grandes, ce qui se conjugue dans leur cas à l'accueil en structure d'hébergement ou au sans-abrisme. Le deuxième type correspond à des travailleurs précaires, souvent issus d'une immigration récente, vivant majoritairement en couple avec des enfants, parfois nombreux, et où leurs difficultés à accéder aux Hlm contribuent à les assigner aux franges dégradées du parc privé ou aux structures d'hébergement. Le troisième type renvoie aux individus en situation de déclassement, plus âgés, plus souvent de nationalité française, dont l'activité professionnelle tend à les rapprocher des classes moyennes, mais dont des revenus irréguliers, la perte d'un emploi, mais aussi un divorce ou le décès du conjoint les laissent dans une situation financière délicate. Ils perçoivent aussi plus spécifiquement les loyers élevés du secteur privé comme une entrave à leur qualité de vie.

Dans un second temps, l'article montre comment les contrastes observés parmi cette typologie de requérants déterminent des inégalités de traitement public de leur situation en matière d'habitat. Les plus marginalisés se trouvent souvent disqualifiés tant ils s'approprient difficilement leur recours à la justice. Les travailleurs précaires délèguent plus volontiers l'accomplissement de ces démarches et voient leur recours le plus souvent validé. Leur emploi établit leur « mérite » et la présence d'enfants renforce l'urgence de leur situation. Les déclassés quant à eux connaissent un taux de validation intermédiaire : mieux dotés économiquement, ils doivent néanmoins manifester leur consentement aux exigences institutionnelles.

En dépit d'accents universalistes, la loi Dalo s'adresse bien aux personnes défavorisées. Or, cette catégorie homogénéisante masque la segmentation des milieux populaires. La compétition pour l'accès aux Hlm s'y révèle accentuée par une procédure complexe et sélective, dont les conditions d'application renforcent la tendance à la résidualisation du logement social.

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

« Dossier Prix USH/CDC de la recherche sur l'habitat social »
www.union-habitat.org

Conception et coordination
Direction de la communication de l'Union sociale pour l'habitat (Elisabeth Gras, Dominique Belargent), Direction des Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts (Julien Garnier) et Institut CDC pour la recherche (Isabelle Laudier)

Rédaction
Xavier Desjardins, professeur des universités (Sorbonne Université), consultant au sein de la coopérative Acadie et Damien Ravel, urbaniste

Création graphique et réalisation
Alice Grapinet (Union sociale pour l'habitat) et 62Avenue
Impression : DEJALINK – Stains – Février 2018

Créé en 2014, **le prix de la recherche scientifique sur l'habitat social** (prix de thèse une année, prix de l'article scientifique l'année suivante) est décerné 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, de la Recherche et de l'Innovation, le Plan urbanisme construction architecture ainsi que le Réseau recherche habitat logement.

Prix décerné par

GROUPE Caisse des Dépôts

INSTITUT CDC POUR LA RECHERCHE

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Avec le soutien de

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de la Transition écologique et solidaire
Ministère de la Cohésion des territoires
PUCA
plan urbanisme construction architecture

REHAL
RÉSEAU FRANÇAIS RECHERCHE HABITAT-LOGEMENT