

PRIX DE THÈSE SUR L'HABITAT SOCIAL

2021

Lauréats

Grand prix
Gaspard Lion

Prix spéciaux

Anne-Laure Hincker Jourdheuil
Pierre Waechter





SOMMAIRE

Éditorial	p.1
Présentation.....	p.2
Jury 2021.....	p.3
Grand prix - Gaspard Lion.....	p.4
Prix spécial - Anne-Laure Hincker Jourdheuil.....	p.12
Prix spécial - Pierre Waechter	p.20
Autres thèses remarquées par le jury	p.28

ÉCLAIRER LES ENJEUX, ENCOURAGER LES JEUNES CHERCHEURS



Depuis 2014, l'Union sociale pour l'habitat, la Caisse des Dépôts 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 panorama recensant l'ensemble des travaux sur l'habitat et le logement, lancement ou accompagnement 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, détenus et gérés par quelque 630 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 pointu et objectif sur les enjeux actuels du secteur, tout en apportant le recul et une capacité de rupture très précieuse 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 thèses de très grande qualité sur des sujets aussi divers et éclairants que le logement non ordinaire des classes populaires (**Gaspard Lion**), le rôle de la Véfa dans la production du logement social (**Anne-Laure Hincker Jourdheuil**) ou la place du tiers-secteur associatif de l'habitat (**Pierre Waechter**).

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
Éric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts
Sylvie François, présidente du Groupe Poste Habitat, présidente du jury
Pierre Laurent, responsable du développement à la direction des prêts de la Banque des Territoires, vice-président du jury



UN PRIX DE THÈSE SUR L'HABITAT SOCIAL

Des thèses de qualité, qui renouvellent notre compréhension de l'habitat social

Créé en 2014, le prix de thèse sur l'habitat social décerné par l'Union sociale pour l'habitat, la Caisse des Dépôts et l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts récompense tous les deux ans les meilleures thèses qui contribuent à éclairer les enjeux de ce secteur : son économie, sa production, son renouvellement, sa gestion, ses usages, son histoire, sa mission sociale, son rapport aux politiques de l'habitat, son inscription territoriale, sa contribution à la transition énergétique et écologique, ses qualités architecturales et morphologiques, tant au niveau national, voire international, que local ou micro-local.

Ces thèses, qui peuvent émaner de toutes les disciplines académiques, doivent 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

Pour l'édition 2021, le jury a examiné les 30 thèses concourantes, sous la présidence de 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 et la vice-prési-

dence de Pierre Laurent, responsable du développement à la direction des prêts de la Banque des Territoires. Le jury composé de 27 membres 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 bénéficie des conseils du Réseau recherche habitat logement (RÉHAL), qui contribue à la reconnaissance de 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, ainsi que du PUCA.

La valorisation des travaux

Au-delà de l'aide à la publication de la thèse lauréate, l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts souhaitent faire connaître largement aux professionnels et militants du logement social les travaux primés ou remarqués par le jury. Les jeunes chercheurs seront appelés à intervenir dans le cadre du Congrès Hlm et dans différentes rencontres thématiques qui émailleront l'année. Leurs travaux seront présentés sur les supports de communication papier et numérique des deux organisations.



Présidente

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

Vice-président

Pierre Laurent, responsable du développement, direction des prêts, Banque des Territoires

Personnalité qualifiée

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

Membres

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

- ▶ **Amélie Debrabandère**, directrice générale de Sia Habitat
- ▶ **Gilles Dupont**, directeur général d'Hérault Logement
- ▶ **Chantal Élie-Lefebvre**, présidente d'Essonne-Habitat, membre du conseil fédéral des Coop'HLM
- ▶ **Valérie Fournier**, directrice générale d'Immobilière 3F, présidente de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat
- ▶ **Cathy Herbert**, présidente de l'AFPOLS
- ▶ **José de Juan Mateo**, directeur délégué, Procvivis Immobilier
- ▶ **William Le Goff**, responsable de pôle performance patrimoniale et observation, Aorif, l'Union sociale pour l'habitat en Île-de-France
- ▶ **Sabine Vénier-Le Navennec**, directrice d'Habitat social en Occitanie-Midi-Pyrénées

Représentant la Caisse des Dépôts

- ▶ **Thomas Audou**, directeur de projet, Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts
- ▶ **Isabelle Bonnaud-Jouin**, responsable du service Economie Mixte de la direction de l'investissement
- ▶ **Marie Gaudier**, chargée d'études, service des études, direction des prêts, Banque des Territoires
- ▶ **Guillaume Gilquin**, responsable du service des études, 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, 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)

▶ **Claire Carriou**, professeure à l'École d'urbanisme de Paris, Lab'Urba

▶ **Enrico Chapel**, architecte, professeur des ENSA, École nationale supérieure d'architecture de Toulouse, laboratoire LRA

▶ **Marc Dumont**, professeur en urbanisme et aménagement de l'espace à l'Université de Lille, chercheur au laboratoire Territoires, Villes, Environnement et Sociétés (TVES)

▶ **Norbert Foulquier**, professeur de droit à l'Université Paris 1-Panthéon-Sorbonne, co-directeur du SERDEAUT

▶ **Marie-Christine Jaillet**, directrice de recherche au CNRS, laboratoire LISST-Cieu (UMR 5193, Université de Toulouse, CNRS. EHESS)

▶ **François Madoré**, professeur à l'Institut de géographie (Igarun) de l'Université de Nantes, Laboratoire Espaces et Sociétés (UMR 6590, CNRS)

▶ **Thierry Oblet**, sociologue, maître de conférences à l'Université de Bordeaux, chercheur au Centre Emile Durkheim

Coordination

▶ **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



2021

GRAND PRIX

GASPARD LION

« Habiter en camping. Trajectoires de membres des classes populaires dans le logement non ordinaire »

Thèse de doctorat en sociologie dirigée par Isabelle Backouche et Olivier Schwartz, soutenue le 13 juin 2018 à l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS).



Docteur en sociologie de l'École des hautes études en sciences sociales, Gaspard Lion est maître de conférences en sciences de l'éducation à l'Université Sorbonne Paris Nord, où il est responsable du parcours « Insertion et intervention sociale sur les territoires » de la L3. Membre du laboratoire Experice et chercheur associé au laboratoire du Cerlis, ses travaux portent sur les classes populaires et la question du logement.

lion.gaspard@gmail.com

Bref aperçu

Au croisement de la sociologie des classes populaires et de la sociologie urbaine et du logement, cette thèse porte sur l'une des formes de logements non ordinaires qui a connu un développement massif en France, dans les territoires ruraux et périurbains, au cours de ces dernières années: le camping résidentiel. Combinant immersion ethnographique dans plusieurs campings de la région parisienne, entretiens, archives et statistiques, elle montre l'existence d'une véritable stratification interne à cet habitat, eu égard à l'hétérogénéité des situations résidentielles, des tra-

jectoires, des ressources, des expériences et des styles de vie de ses habitants. Le camping résidentiel est de fait apparu comme remplissant trois grandes fonctions sociales, segmentant la population qui le pratique : il peut représenter une alternative à la maison individuelle inaccessible, figurer un déclassé subjectif et objectif ou encore s'apparenter à une solution qui pallie la pénurie de logements abordables, évitant ainsi le dénuement extrême de la rue. Inscrite dans une approche à la fois contextualiste et dispositionnaliste des manières d'habiter, la thèse rapporte ces trois

fonctions du camping - qui constituent également trois styles de vie distincts - aux caractéristiques particulières de cette forme d'habitat non ordinaire, mais aussi à des ressources, des trajectoires et des socialisations résidentielles différentes, articulées à des dispositions populaires relativement homogènes. Elle identifie enfin les causes, les dynamiques et les conséquences des pratiques de délogement, en documentant « de l'intérieur » un cas de fermeture de terrain de camping, exemple de concrétisation du risque associé au statut juridique de cet habitat.



Résumé et apports pour les acteurs du logement social

Alors qu'il existe une abondante littérature sur le logement social et sur les formes extrêmes de privation de logement, les situations intermédiaires, entre la rue et le logement standardisé, sont restées relativement mal connues, et ce malgré leur importance numérique et leur très fort accroissement depuis la fin des années 1980. De même, la focalisation d'un grand nombre de recherches sur les villes et en particulier sur les grandes agglomérations va de pair avec la quasi absence de travaux sur les formes de « mal-logement » et de pauvreté en milieu rural et périurbain. En partant de ce double constat, l'objectif de cette thèse était précisément de remédier à cet « angle mort » de la recherche en se donnant pour objet la forme de logement non ordinaire que constitue le camping résidentiel, soit une situation en pleine expansion qui interroge directement l'offre publique en matière de logement social, mais aussi ses modalités d'accès, ainsi que les logiques du (non) recours au droit en la matière.

À partir d'une enquête ethnographique intensive menée en immersion dans cinq campings résidentiels de la région parisienne durant quatre ans (267 jours d'« observation participante », dont trois ans en résidant de façon intermittente dans une caravane installée dans un camping), d'une centaine d'entretiens réalisés auprès d'habitants de plusieurs campings, de gérants et d'acteurs

institutionnels et associatifs, et de l'exploitation de données statistiques variées, de nombreux documents et d'archives, la thèse documente aussi bien la diversité des situations résidentielles, des trajectoires, des expériences vécues, des styles de vie et des rapports aux institutions sociales et politiques des habitants des campings – soit l'existence d'une stratification interne – que la commune précarité statutaire qui les rassemble.

1. Trajectoires, styles de vie et rapports au logement non ordinaire des classes populaires

Le premier chapitre contextualise l'objet et présente le cadre théorique et méthodologique de la thèse.

Dans un premier temps, il réinscrit le camping résidentiel dans la longue histoire des difficultés de logement des classes populaires, de manière à mieux saisir ce qui fait la spécificité de la « crise » contemporaine mais aussi de manière à montrer en quoi le camping résidentiel peut être considéré comme l'un des symptômes les plus emblématiques de l'entrée dans une nouvelle crise du logement, marquée par la baisse de la solvabilité des ménages, l'augmentation des prix du marché locatif privé, et l'engorgement du parc Hlm, et finalement la réapparition spectaculaire depuis la fin des années 1980 des formes de logement non ordinaire⁽¹⁾.

(1) Alors que les formes de logements non ordinaires, qui dérogent au droit commun et dont les statuts sont faiblement protecteurs, avaient connu une diminution sans précédent au cours des trois décennies d'après-guerre, la thèse montre que ces formes de logement effectuent une très forte réapparition à partir des années 1980, au point qu'elles se retrouvent dès le début des années 1990 aussi nombreuses qu'au début des années 1960.

En partant du constat que les habitants des campings résidentiels – et plus largement les habitants de ce qu'il est convenu d'appeler le « mal-logement » – étaient presque toujours saisis à travers un point de vue largement légitimiste et dominocentré, fortement empreint de misérabilisme, ce chapitre insiste dans un second temps sur l'intérêt d'adopter une perspective qui, nourrie des apports de la sociologie des classes populaires, tienne compte à la fois de leur position dominée au sein de la hiérarchie sociale et résidentielle mais aussi de la spécificité de leurs pratiques culturelles et de leur rapport au monde – autrement dit sur la nécessité d'une « double lecture » à la fois légitimiste et relativiste, attentive à l'hétéronomie, aux inégalités et aux rapports de domination aussi bien qu'aux formes d'autonomie symbolique des cultures populaires. Il insiste également sur l'intérêt de prêter attention à la stratification interne au monde des campings, aux écarts de styles de vie en prenant en compte leurs ressources, leurs trajectoires sociales et résidentielles, leurs socialisations antérieures et les dispositions qu'elles ont construites, ainsi que les effets socialisateurs du camping résidentiel. Ce premier chapitre présente enfin les conditions dans lesquelles les données d'enquête ont été produites en revenant sur les quatre types de méthodes employées (ethnographie, entretiens, archives, et statistiques), le choix des terrains effectués et le type de relations instaurées avec les habitants des lieux.

Pour rendre compte au mieux de la diversité du « mal-logement » en périphérie des grandes agglomérations et en milieu populaire, une typologie des situations rencontrées a été élaborée. Les trois chapitres suivants sont ainsi consacrés à l'analyse ap-

profondie des trajectoires et quotidiens de différents profils d'habitants qui composent trois fractions des classes populaires. Dans ces chapitres, il s'agit de saisir et de différencier les logiques de recomposition des styles de vie résidentiels et des rapports au logement en fonction de trajectoires, d'espaces et de rapports sociaux qui sont distinctement apparus comme spécifiques durant l'enquête.

2. L'accession à la semi-propriété populaire

Alors que les études existantes montrent en quoi les ménages populaires, voire les « petits-moyens », qui parviennent à accéder à la propriété le font dans des conditions de plus en plus difficiles sur le marché résidentiel traditionnel, le **deuxième chapitre** de la thèse, révèle l'existence, pour des fractions populaires qui ne peuvent accéder à la propriété sous ses formes « pleines », de filières d'accès alternatives à la propriété, ou plutôt à la semi-propriété, par le bas et « informelles », sans aide ni reconnaissance des pouvoirs publics. Loin des représentations qui assimilent le camping résidentiel à la misère et au dénuement, il dévoile la présence dans des campings « haut de gamme » de personnes proches des fractions stables des classes populaires, intégrées au marché du travail et pouvant parfaitement se loger sur le marché résidentiel « classique » qui décident d'élire domicile dans des campings.

La première partie montre qu'il s'agit le plus souvent d'un projet d'accession à l'habitat individuel, déclenché par une série de facteurs : le désir de quitter le parc social et/ou de se soustraire aux différentes contraintes induites par la location et par l'habitat collectif ; l'inaccessibilité croissante de la maison individuelle pour les classes populaires ; un

parc privé comme un parc social qui propose très peu de petites maisons accessibles à des ménages de petites tailles; et enfin le développement de l'attractivité et de la sélectivité de certains campings et d'une partie du marché des mobile-homes qui se présentent comme des alternatives à la maison devenue inaccessible.

La deuxième partie expose la façon dont l'installation en mobile-home permet tout à la fois d'accéder aux plaisirs de la maison individuelle en renforçant un sentiment d'autonomie et de libération vis-à-vis de la situation résidentielle antérieure, de poursuivre une quête de respectabilité en se distinguant des fractions précarisées des classes populaires habitant dans des cités Hlm, et enfin de déployer un style d'habiter marqué par des caractères périurbains et ruraux et par un monde de loisirs populaires.

La troisième partie décrit enfin les limites et les risques de ce qu'il faut bien appeler une forme de pseudo-propriété ou de propriété dégradée, qui fait de ces habitants des semi-proprétaires, dépourvus de tous les droits liés à la propriété mais aussi de ceux inclus dans le statut locatif. Elle souligne d'abord l'existence d'une première entaille au statut de propriétaire constituée par le contrôle que les gérants exercent sur les habitats situés sur leurs terrains. Elle montre ensuite que si l'achat d'un mobile-home ne peut être assimilé à celui d'une maison, c'est aussi qu'il ne représente pas un véritable investissement immobilier. Elle révèle enfin que ces habitants sont soumis à une importante insécurité foncière : ils risquent à tout moment de devoir quitter la parcelle si le gérant le décide, alors que leur habitat est en réalité bien moins mobile qu'il n'y paraît.

3. L'épreuve du déclassement et du logement intolérable

Avec l'augmentation des loyers et l'élargissement de la « crise du logement », un nombre croissant de personnes proches des fractions stables des classes populaires, voire de catégories sociales supérieures, jusque là intégrées sur le marché du travail et du logement peuvent à la suite d'une « simple » rupture conjugale ou professionnelle se retrouver brutalement confrontées à d'importantes difficultés de logement. En conséquence, il arrive de plus en plus fréquemment que ces personnes soient contraintes de vivre dans des logements ne correspondant plus à leur statut social. En analysant la manière dont peuvent être vécues ces situations de décalage entre espace social et espace résidentiel, le **troisième chapitre** s'intéresse aux formes de déclassement résidentiel en les analysant dans leurs dimensions objectives et subjectives.

La première partie porte sur l'analyse des trajectoires, de la perte du logement à l'arrivée au camping en montrant l'importance du logement dans les dynamiques contemporaines de « déstabilisation des stables ». Après une rupture, ces personnes ont fait face à des difficultés pour retrouver un logement financièrement accessible et/ou adapté à leurs aspirations. Si ces habitants ont parfois reçu des propositions de logement social qu'ils ont choisi de décliner, l'on montre que ces refus se comprennent au regard des trajectoires sociales et résidentielles de ceux qui les ont émis. Habiter dans les logements proposés aurait été contraire à l'image qu'ils ont d'eux-mêmes et à leurs dispositions et aspirations socialement constituées. Leur installation au camping est néanmoins vécue comme une solution par défaut et temporaire, même si

le provisoire se met à durer et que les demandes de Hlm, pour des raisons qui sont expliquées, ne sont pas systématiquement renouvelées ou les propositions de logement acceptées.

La seconde partie interroge les effets du déclassement résidentiel sur la perception de soi et sur les relations avec autrui. Synonyme de relégation sociale et d'humiliation, l'espace relationnel du camping n'est, à l'instar de ce qui avait été observé pour certaines fractions des résidents de cité de transit ou du parc social, que très peu investi par les protagonistes de ce chapitre qui se coupent en outre d'un certain nombre de leurs relations sociales.

Enfin, la troisième partie est consacrée au vécu des contraintes matérielles induites par l'habitat. Plusieurs aspects sont abordés : le manque de confort éprouvé, les entraves pratiques et symboliques à l'appropriation de l'espace ainsi que les effets du temps et des socialisations résidentielles antérieures sur l'expérience de cet habitat vécu comme intolérable.

4. L'habitat précaire assumé ou l'expérience du « faire avec »

S'il existe généralement une corrélation assez forte entre conditions de logement objectives et opinions de satisfaction des occupants, les cas de disjonction ne sont pas rares. C'est ce type de décalage que le **quatrième chapitre** a pris pour objet. Alors que ces personnes habitent des habitats très sommaires, relativement proches de ceux des protagonistes du chapitre précédent, elles éprouvent de fait une certaine satisfaction résidentielle. En mettant l'accent sur les singularités de leur statut et de leur trajectoire socio-résidentielle, soit de leurs dispositions incorpo-

rées, il étudie les façons dont les pratiques d'appropriation, de défense et de résistance permettent de « faire rendre le maximum au minimum » et de trouver des formes de satisfaction au sein de ces campings.

La première partie analyse les trajectoires de privation de logement personnel et d'installation au camping en montrant comment et pourquoi ces habitants issus pour la plupart des fractions les plus précarisées des classes populaires ont été exclus du parc du logement ordinaire et conduits à renoncer à une demande de logement social – six mécanismes qui restreignent le non recours aux droits sont distingués –, et finalement à investir le camping comme une « solution » durable et relativement satisfaisante.

La deuxième partie analyse comment ces habitants précarisés parviennent à faire « avec » les contraintes des habitats mais aussi à agir sur leurs espaces de vie et actualiser un ensemble de dispositions sociales et résidentielles héritées de leur socialisation primaire. S'il existe sans nul doute une part de détournement du stigmatisme dans le rejet tranché de la vie en logement social que ces habitants affichent, cette partie montre qu'il ne faut pas pour autant sous-estimer l'importance de ces socialisations et de ces pratiques habitantes, qui forment sur le long terme des liens très forts à des habitats qui sont aussi des supports biographiques et des supports d'un style de vie populaire auquel ils se montrent particulièrement attachés.

Alors qu'ils auraient droit au montant maximal des aides au logement et à des loyers réduits s'ils occupaient un appartement en Hlm, le camping apparaît en définitive comme un « choix » très coûteux pour ces

ménages. La troisième et dernière partie est ainsi consacrée aux ressources de la localité du camping ainsi qu'aux formes de « protection rapprochée » de manière à comprendre comment ces personnes parviennent à se maintenir dans cet espace résidentiel. Il analyse les mécanismes de dons et de contre-dons et de « travail à côté » dans lesquels s'engagent ces résidents précarisés afin de faire face aux difficultés économiques, mais aussi la façon dont ils trouvent au camping un lieu d'entre-soi social et communautaire protecteur, propice à l'autonomie symbolique.

5. Ethnographie d'un délogement

Le **cinquième chapitre** analyse les implications de la précarité statutaire associée aux habitats non ordinaires en documentant ethnographiquement le cas de la fermeture d'un terrain de camping résidentiel, soit aussi bien les pratiques de délogement, les logiques à l'œuvre et les procédés utilisés par la municipalité, que les perceptions et les réactions de la trentaine de résidents à l'année du lieu, aux différents moments de la procédure.

La première partie décrit la constitution du camping comme problème public local. Elle analyse les mesures que met en place la municipalité, au premier rang desquelles un projet de constructions de « chalets sociaux », lorsqu'elle reprend la gestion du camping afin de « normaliser » la situation, avant d'étudier « par le bas » le rôle d'un travailleur social, et les procédés pratiques et symboliques utilisés dans la poursuite de cette politique de relogement vers le parc social.

La deuxième partie documente – scène après scène – pour mieux donner à voir le

conflit en cours et l'évolution des forces qui s'y opposent –, le processus de délogement, et les raisons pour lesquelles il a été aussi difficile aux habitants d'y résister, ainsi que les stratégies et difficultés rencontrées par le travailleur social pour permettre à ces résidents d'obtenir un logement Hlm.

Enfin, la troisième partie analyse les répercussions de cette procédure et, plus généralement, de ce climat d'insécurité, sur les trajectoires résidentielles de court et moyen terme en montrant notamment pourquoi tous les habitants ne réagissent pas de la même manière face à la pression au départ qui s'exerce sur eux, et pourquoi en fin de compte l'événement ne les déstabilise pas également dans leurs parcours résidentiels.

Outre une meilleure connaissance du phénomène, ce dernier chapitre apporte ainsi des éléments de compréhension sur les processus d'expulsions locatives, qui restent, aussi bien en France qu'aux États-Unis, très peu étudiées en dépit de leur caractère massif et croissant et des enjeux qui y sont associés.

Conclusion

Alors qu'il existe de nombreux travaux sur l'histoire du logement social, sur ses dynamiques de peuplement ainsi que sur les pratiques des bailleurs, on ne sait que peu de choses sur les mécanismes qui conduisent des individus à formuler une demande de logement social et à aller au bout du processus et encore moins sur les ressorts du non-recours au droit en la matière. Une telle situation de « non-recours » au droit mérite pourtant d'être analysée, tant les personnes « mal logées » sont nombreuses à ne pas demander de logement social.

Ainsi, l'un des apports essentiels de ce travail aura été de mettre en lumière la fréquence des refus et des non-recours au logement social parmi les habitants des campings résidentiels et d'en rendre raison sociologiquement en analysant la diversité des mécanismes à l'œuvre, tels que l'importance des trajectoires sociales et résidentielles et des processus de socialisations qui les traversent ; le manque, au sein du parc social, d'habitats individuels situés en zone rurale ou périurbaine accessibles à des ménages de petites tailles ; l'intériorisation de la « causalité probable » et de la concurrence entre demandeurs ; le décrochage entre les niveaux de loyers des logements sociaux et les budgets des ménages ; les inégalités de ressources culturelles et les difficultés à faire valoir ses droits ; les délais importants d'obtention du logement social et l'absence d'anticipation de la perte du logement ; la volonté de se soustraire aux contraintes induites par la location et par l'habitat collectif ; les dispositions à la débrouille et le refus de dépendre d'autrui, et notamment d'individus situés plus haut sur l'échelle sociale ; ou encore le poids de la stigmatisation sociale du parc Hlm et les logiques de stratification internes aux classes populaires contemporaines, etc.

En fin de compte, cette thèse souligne combien le non-recours aux droits et à l'offre publique en matière de logements peut être le produit d'un manque de capitaux mais aussi parfois d'un désintérêt ou d'un désaccord sur les principes, les conditions, les modalités et/ou le contenu de l'offre. Elle apporte autrement dit des éléments importants à l'analyse de la réception des politiques sociales par leurs destinataires. ■

Bibliographie

Authier Jean-Yves, 2012, *Espace et socialisation : regards sociologiques sur les dimensions spatiales de la vie sociale*, Saarbrücken, Éditions universitaires européennes.

Authier Jean-Yves, Bonvalet Catherine et Lévy Jean-Pierre (eds.), 2010, *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses universitaires de Lyon.

Bugeja Fanny, 2013, *Logement, la spirale des inégalités. Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle*, Paris, Presses Universitaires de France.

Dietrich-Ragon Pascale, 2013, « Qui rêve du logement social ? », *Sociologie*, 2013, vol. 4, n°1, p. 19-42.

Dietrich-Ragon Pascale, 2009, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris.

Driant Jean-Claude, 2015, *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation française.

Gilbert Pierre, 2014, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité Hlm*, Lumière Lyon 2, Lyon.

Groux Guy et Lévy Catherine, 1993, *La possession ouvrière. Du taudis à la propriété (XIX^e-XX^e siècle)*, Paris, les Éditions de l'Atelier.

Robert Christophe, Vaucher Anne-Claire et Domergue Manuel, 2014, *Crise du logement. Bien la comprendre pour mieux la combattre*, Paris, Le Cavalier Bleu.

Schwartz Olivier, 1998, *La notion de « classes populaires »*, Habilitation à diriger des recherches en sociologie, Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines.





2021

PRIX SPÉCIAL

ANNE-LAURE

HINCKER JOURDHEUIL

« Une architecture de promoteur pour le logement social :
la Véfa-Hlm »

Thèse de doctorat en Aménagement et urbanisme dirigée par Yankel Fijalkow
et Véronique Biau, soutenue le 2 juillet 2019 à l'Université Paris Nanterre.



© Jourdheuil

Anne-Laure Jourdheuil est docteure en aménagement de l'espace et urbanisme de l'Université de Paris Nanterre et architecte diplômée de l'École Spéciale d'Architecture. Elle est membre du Centre de Recherche sur l'Habitat (UMR Lavue CNRS 7218) et de la Chaire partenariale Le logement demain. Elle est enseignante à l'École Spéciale d'Architecture et maître de conférences associée à l'ENSA de Paris-La Villette.

annelaure.jourdheuil@gmail.com

Bref aperçu

La production de logements locatifs sociaux par les promoteurs immobiliers privés, et leur acquisition en Véfa par les bailleurs sociaux, est un nouveau mode de production des Hlm. Elle induit à la fois des reconfigurations dans les stratégies des acteurs, dans l'architecture de l'habitat et dans les relations sociales de voisinage.

Pour analyser le développement de la Véfa-Hlm et ses conséquences, deux approches ont été mobilisées : une étude statistique et cartographique à l'échelle du territoire francilien et une enquête qualitative décomposée en quatre étapes :

entretiens avec des acteurs de la production de la ville, analyses de la conception et de la réalisation d'opérations mixtes, enquête sur la médiatisation des projets de logements contemporains et étude des incidences en matière de gestion de ce mode de production.

Par la mixité des statuts qu'elle induit, la Véfa-Hlm est un outil mobilisé au nom de la construction de la mixité sociale. Cette thèse montre que la Véfa-Hlm participe à une diversification de la production du logement social en France et à une reconfiguration des relations entre promoteurs, bailleurs et collec-

tivités locales. Face aux évolutions de leur cadre d'intervention, les architectes sont amenés à sortir de la dualité public/privé dans la structuration de leurs activités. Montrant l'existence d'un lien de causalité entre type de maître d'ouvrage et qualité de la production, ce travail met en lumière la permanence du caractère hétérogène des définitions des qualités architecturales du logement neuf.

Cette thèse contribue ainsi à l'analyse des mutations dans les pratiques et représentations des acteurs engagés dans la fabrication de la ville.



Résumé et apports pour les acteurs du logement social

Problématique

Composante essentielle de la construction des villes, le logement influe sur leurs formes, leurs organisations et leurs compositions sociales. Face à la problématique de la ségrégation urbaine, et des dynamiques de recomposition sociale, le logement constitue un enjeu majeur : à la fois outil d'appropriation par ses habitants, outil de fabrication de la ville, outil social, il est aussi un enjeu politique.

Dans un contexte de régulation productiviste du logement social (Gimat, 2017), les organismes Hlm, habitués à produire des logements neufs en maîtrise d'ouvrage directe, diversifient leurs modes de production depuis le début des années 2000 en mobilisant notamment l'outil qu'est la Véfa-Hlm – production de logements locatifs sociaux par les promoteurs immobiliers privés et acquisition en Vente en état futur d'achèvement par les bailleurs sociaux. La crise immobilière de 2008 a favorisé son développement, en raison, notamment, des mesures prises par le Gouvernement pour soutenir le secteur de la construction. Si en 2003 la Véfa-Hlm représentait à peine plus de 6 % des demandes de financement pour des logements sociaux neufs en Île-de-France, en 2016, la part de Véfa dans les logements sociaux neufs était de 54 %⁽¹⁾. Les évolutions des règles d'urbanisme des deux dernières décennies ont contribué à la banalisation de ce mode de production devenu majoritaire en Île-de-France, en quelques

années seulement, malgré les nombreuses critiques formulées à son encontre par les bailleurs sociaux ou les architectes.

Dans le cadre de cette thèse, je propose d'analyser la diversification des modes de production du logement social, dont la Véfa-Hlm fait partie, comme réponse à six ensembles de questions majeures que pose la production de la ville contemporaine :

- les questions de besoins quantitatifs de production de logements, sociaux notamment,
- les questions foncières et économiques auxquelles sont confrontés les acteurs de la production du cadre bâti,
- les questions de compétences des acteurs engagés dans cette production,
- les questions d'attractivité résidentielle auxquelles les collectivités locales font face et les modalités de régulation qui s'opposent à elles,
- les questions relatives à la qualité du logement contemporain,
- les questions de mixité et de ségrégation sociospatiale.

Formulant l'hypothèse d'un lien entre mode de production et architecture produite, j'analyse la Véfa-Hlm comme une forme typique du développement urbain contemporain qui met particulièrement en lumière les rapports politiques de production, implique dans un même processus des acteurs présents ailleurs en ordre dispersé et a une incidence forte sur les qualités de l'architecture ainsi produite.

(1) AORIF, données 2016 et DRIHL, Infocentre Sisal, Données 2017.

Méthodologie

Étant certaine des liens entre conditions et effets de la Véfa-Hlm, j'ai travaillé à la mise en place d'une méthodologie sur-mesure, au croisement de plusieurs champs disciplinaires, en pensant l'articulation entre méthodes quantitatives et qualitatives comme un moyen de répondre à la pluralité des questionnements que soulevait cette recherche.

Ce travail repose principalement sur cinq types de données :

- Des données existantes : études de l'Institut Paris Région et de l'APUR sur le territoire francilien, bases de données sur la production de logements neufs (Sitadel, RPLS, Infocentre SISAL) ou encore données de la Mutuelle des Architectes français assurance et de l'Ordre des architectes par exemple,
- Des entretiens réalisés avec des acteurs de la production de logements sociaux en Véfa et des observations participantes à des journées d'études et de formation,
- Une base de données, élaborée à partir de Sisal, concernant la production neuve de logements sociaux en Île-de-France,
- Une analyse de documents provenant des acteurs rencontrés : pièces écrites et graphiques des projets étudiés, cahiers des charges, brochures commerciales, etc.,
- Une analyse de la médiatisation de certaines opérations de Véfa-Hlm dans la presse spécialisée notamment.

Les analyses des projets et de leurs évolutions ont permis de mettre en lumière la manière dont les architectes sont amenés à faire évoluer leurs pratiques professionnelles en réponse à la modification de leur cadre d'intervention. Les questions des qualités architecturales du logement collectif contemporain et de la modification des échelles de mise en

œuvre des politiques de mixité sociale ont également été abordées.

Résultats

La démonstration se déroule en six temps. La première étape consiste à analyser la Véfa-Hlm en tant que mutation émergente dans la production de logements locatifs sociaux neufs, traditionnellement réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes Hlm. Dans un deuxième temps, nous voyons en quoi la Véfa-Hlm participe d'une reconfiguration – pouvant être perçue comme l'émergence d'une coopération déséquilibrée – des relations entre deux grands groupes d'acteurs de la commande du logement collectif neuf que sont les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux. La troisième étape met en exergue les spécificités des implantations des opérations de Véfa-Hlm en Île-de-France : le caractère contre-intuitif des localisations franciliennes de ces projets a induit une analyse du rôle de régulation des collectivités locales dans la production de logements neufs. Le quatrième temps permet de montrer que, face aux évolutions de leur cadre d'intervention, dans la production du logement neuf en particulier, les architectes sont amenés à sortir de la dualité public/privé dans la structuration de leurs activités ; nous avons ainsi pu observer la légitimation progressive de la commande de logements issue de la promotion privée. La cinquième étape a permis de mettre en évidence le caractère hétérogène des définitions des qualités architecturales du logement neuf. Enfin, l'analyse des modalités de gestion des ensembles mixtes de logements, comprenant logements en accession et logements sociaux, a permis de montrer que la Véfa-Hlm est, par la mixité des statuts d'occupation qu'elle induit, un outil mobilisé au nom de la construction de la mixité sociale.

Reconfigurations des relations entre acteurs de la production du logement

La Véfa-Hlm constitue une mutation importante dans la production du logement social en France. Si elle peut être présentée comme permettant de répartir et déléguer la production de logements sociaux entre un plus grand nombre d'acteurs, elle peut également être décrite comme ayant des incidences fortes quant à l'approche stratégique de localisation des organismes Hlm : le choix de l'implantation des opérations ainsi réalisées est dicté par les propositions des promoteurs immobiliers et non par une recherche de foncier.

Au regard de la part prise par la Véfa-Hlm tant dans la production neuve de logements sociaux que dans la production totale des promoteurs immobiliers, des relations d'interdépendance entre ces acteurs semblent s'être développées.

La Véfa-Hlm s'est développée très progressivement pendant les quinze premières années du dispositif, dans un contexte de montée en puissance des acteurs privés dans la fabrication de la ville. À la fin des années 2000, pour répondre à la conjoncture de crise immobilière, les bailleurs sociaux ont été appelés au secours des promoteurs immobiliers. Diverses évolutions réglementaires et législatives ont ensuite participé au développement rapide de ce mode de production.

Malgré des craintes de certains acteurs du monde Hlm, notamment ceux engagés dans le développement du parc, mais aussi de certains promoteurs immobiliers, des logiques d'hybridation dans les méthodologies se sont mises en place entre bailleurs et promoteurs. Si nous avons montré des phénomènes d'acculturation et de rapports de force mouvants, il faut souligner que de

grandes différences existent entre contexte local et national. De même, il existe des positions très hétérogènes dans les deux groupes d'acteurs que sont les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers. La Véfa-Hlm participe à la création de nouvelles scènes de négociation entre élus, organismes Hlm et promoteurs immobiliers.

Un développement inégal sur le territoire francilien

L'Île-de-France est un territoire tendu, dans lequel le marché immobilier est très hiérarchisé et segmenté socialement et économiquement. Au-delà du morcellement administratif et institutionnel, la région francilienne est également caractérisée par un émiettement et une grande disparité des acteurs, promoteurs et bailleurs, amenés à y construire des logements. Ces acteurs sont tous confrontés à une difficulté majeure sur le territoire francilien : l'accès au foncier. En tant que territoire particulièrement tendu, la région se présente comme un espace privilégié pour le développement de la Véfa-Hlm. Néanmoins, ce développement présente des dynamiques contre-intuitives par rapport aux données nationales : en Île-de-France, la part de logements sociaux produits en Véfa croît inversement à la tension des marchés immobiliers. L'analyse sur le territoire francilien permet de rendre compte des rapports de force entre acteurs publics et privés : collectivités locales, organismes Hlm et promoteurs immobiliers. Les évolutions de ce mode de production révèlent ainsi l'hétérogénéité des capacités et volontés des différentes collectivités locales à réguler la production de logements sur leur territoire.

Le développement de la Véfa-Hlm s'opère dans un contexte de tension entre, d'un côté, des finances publiques contraintes et,

de l'autre, des volontés de continuer à mener des politiques du logement ambitieuses. Afin de réguler et d'encadrer la production de logements neufs, les collectivités locales mobilisent divers instruments tels que secteurs de mixité sociale, chartes de la construction, maîtrise/veille foncière, etc. La régulation par délégation à l'œuvre participe paradoxalement d'un nécessaire renforcement du pouvoir de régulation exercé par les collectivités locales, notamment pour pouvoir faire construire aux promoteurs ce qu'elles souhaitent. Soulevant des questions quant au risque de désengagement de la sphère publique dans la production urbaine, la Véfa-Hlm s'accompagne pourtant dans les territoires attractifs d'un renforcement du rôle du politique local notamment lié aux marges de manœuvre accrues qu'elle induit.

Une inflexion dans la dualité des marchés des architectes

L'accroissement en volume et en parts de marché que représente la promotion privée dans les marchés des architectes, et la baisse parallèle de la commande publique de construction neuve, participent à l'inflexion qui s'est opérée dans la dualité qui opposait la logique de « réaliser des œuvres » dans la commande publique et celle de « faire des affaires » avec le privé. Le processus de légitimation de la promotion immobilière a emprunté plusieurs canaux : la reconnaissance progressive de la production issue de la promotion privée par les médias professionnels ; l'accroissement et la médiatisation des interventions pour les promoteurs privés des architectes reconnus pour leur travail dans la commande publique, l'élite symbolique ; un travail de légitimation par les instances représentatives – Ordres et syndicats – qui communiquent de plus en plus sur les méthodes pour bien travailler avec la commande privée.

Le changement de positionnement des architectes face à la commande privée semble répondre à deux effets : « l'effet de contexte » et « l'effet de génération », auxquels s'ajoutent des évolutions culturelles de l'élite symbolique de la profession. Le glissement de la commande de logements du public vers le privé, renforcé par la Véfa-Hlm, a eu une forte incidence sur les modes de faire des architectes qui se sont adaptés à ce changement de contexte. Du fait de l'évolution générationnelle à l'œuvre, ces adaptations semblent s'inscrire durablement dans les manières de faire. Néanmoins, certains architectes gardent un regard très critique sur le développement de la Véfa-Hlm, envisagée comme une privatisation de la commande de logements sociaux.

La Véfa-Hlm, à l'origine d'évolutions majeures du cadre d'intervention des architectes maîtres d'œuvre dans la production de logements sociaux, a notamment participé à une transformation des modalités d'accès à la commande et à une remise en cause des missions complètes comprenant la direction de l'exécution des travaux. Face à ces évolutions, les architectes développent des stratégies différentes : au-delà des constats partagés de dégradation des conditions d'exercice (difficulté accrue d'accès à la commande, multiplication des missions partielles, précarisation générale de la profession), des logiques de différenciation internes permettent de déconstruire l'idée d'un groupe unitaire sur cette question. Le développement de la Véfa-Hlm participe ainsi à une reconfiguration forte des relations entre les sphères de la création et du marché.

Un débat sur la qualité du logement contemporain qui dépasse le cadre du logement locatif social

Plusieurs architectes mettent aujourd'hui en avant une baisse des qualités spatiales et d'usage des logements neufs, conséquence notable de la diminution de leurs surfaces.

La définition de ce que sont les qualités architecturales d'un logement est très variable et dépend notamment du contexte spatial et temporel de leur évaluation. Les critères, bien que revêtant des sens très différents selon les acteurs, peuvent être regroupés selon la typologie de Philippe Dehan : qualité d'usage, qualité formelle, pérennité, rapport qualité/prix et valeur d'art. Ces critères sont pondérés et définis de manière très différente en fonction des personnes qui les mobilisent pour évaluer la qualité architecturale d'une opération.

L'analyse d'opérations mixtes réalisées par des promoteurs immobiliers, comprenant à la fois des logements en accession et des logements sociaux, met en évidence les éléments de distinction entre les différents acteurs impliqués dans cette production dans leur approche et définition de la qualité architecturale. Le travail mené a ainsi permis de montrer d'importants décalages entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers dans l'appréciation des qualités d'usage et de pérennité. Il confirme les liens existants entre qualité des processus de production et qualités du bâti. Il a surtout mis en exergue la pérennité de deux manières parallèles de travailler avec les architectes : entre obligation de moyen pour les bailleurs sociaux et de résultat pour les promoteurs.

La réflexion parallèle menée par les architectes concepteurs sur les différents types de logements, en accession et sociaux, peut être envisagée comme ouvrant le débat sur la qualité architecturale du logement contemporain au-delà de la commande publique.

La mixité sociale comme prétexte à la Véfa-Hlm

En France, le logement social est associé à la fois à une forme architecturale et à une forme sociale : celles des grands ensembles de banlieue. Cette association dans l'imagi-

naire collectif est à l'origine des représentations négatives dont il est l'objet. Pourtant, dès les années 1970, les pouvoirs publics et les organismes Hlm prennent des initiatives afin de redonner au logement social une image valorisée. Cette formalisation évolue tant sur le plan architectural que sur le plan social avec l'introduction de l'objectif de mixité sociale dans les lois d'orientation pour la ville (LOV, 1991) et Solidarité et renouvellement urbains (SRU, 2000).

L'étiquetage par la forme architecturale peut devenir stigmaté (Chadoin, 2014), les tours et barres des grands ensembles étant devenues des manifestations de précarité et de problèmes sociaux. L'unité des façades mise en œuvre dans les opérations d'immeubles mixtes participe à un processus de banalisation du logement social voire d'invisibilisation de ce dernier. La réalisation de logements sociaux en Véfa permet de placer ces derniers dans des espaces rares et recherchés. Inclus dans différents types de programmes privés, les logements sociaux ainsi construits bénéficient de localisation qualitative à l'échelle des quartiers. Cet emplacement de qualité est un marqueur social positif relativement fort. La déclinaison des politiques de mixité sociale et d'inclusion de logements sociaux dans des opérations mixtes permet ainsi de les implanter dans des localisations centrales, répondant à un besoin local exprimé (Trouillard, 2014; Coulondre, 2018).

Dans un contexte marqué par de multiples injonctions contradictoires - loger les plus précaires tout en assurant la mixité sociale, produire beaucoup dans un contexte de réduction des moyens économiques, transformer l'image du logement social tout en le banalisant et en le disséminant - la Véfa-Hlm apparaît pour plusieurs bailleurs et collectivités comme un outil permettant de répondre, du moins partiellement, à ces demandes.

Reposant sur le postulat d'un lien entre mixité des statuts d'occupation et mixité sociale, la Véfa-Hlm soulève des questions quant à la gestion des multiples imbrications qu'elle engendre. Ce travail montre que la conception proportionnaliste du logement social (Desage, 2012) se décline à plusieurs échelles : de la commune à l'opération immobilière. Le changement d'échelle de mise en œuvre des politiques de mixité sociale a des incidences fortes sur la gestion des ensembles.

Illustrer une multiplicité de transformations dans la fabrique de la ville contemporaine

Finalement, cette thèse montre surtout que la Véfa-Hlm, considérée en tant que processus, est particulièrement éclairante pour comprendre les transformations dans la fabrique de la ville contemporaine. La Véfa-Hlm est entendue ici comme un signe de la production néolibérale du logement dans la ville. Les acteurs privés et de marché y sont de plus en plus présents et pénètrent et investissent le logement locatif social. L'étude de ce mode de production prolonge donc les travaux s'attachant à décrire le poids des groupes financiers et la montée des grands ensembliers et des groupes de promotion dans la fabrication urbaine.

La Véfa-Hlm permet d'illustrer plusieurs transformations à l'œuvre dans la fabrication de la ville, notamment en raison des rapprochements qu'elle induit entre acteurs présents ailleurs, mais qui sont ici amenés à intervenir sur des projets communs. Elle permet ainsi d'aborder les questions théoriques de privatisation de la commande et de marchandisation du logement et d'apporter des éléments empiriques au débat.

L'étude de ce processus permet également de s'intéresser à l'évolution du modèle du logement social et de nuancer les thèses montrant la résidualisation de celui-ci, la Véfa-Hlm s'inscrivant plutôt dans la permanence du modèle généraliste du logement social à la française.

L'analyse d'opérations mixtes comprenant des logements en accession et des logements sociaux permet de mettre en évidence les éléments de distinction entre les différents acteurs de la production du logement collectif dans leur approche et définition des qualités architecturales puisqu'ils sont amenés à négocier ces qualités sur une opération commune. De la même manière, la réflexion parallèle menée par les architectes sur des logements destinés à l'accession privée et au locatif social permet d'ouvrir le débat des qualités architecturales aux différents types de logements.

Enfin, si la Véfa-Hlm s'inscrit dans un ensemble de dynamiques évoquées dans le cadre de la thèse – essor de la commande privée, développement des missions partielles, dérogation à la loi MOP, évolutions des pratiques professionnelles des architectes marquées par une diversification, une segmentation et une spécialisation – son analyse permet d'exemplifier plusieurs de ces dynamiques. Si elle n'est pas seule en cause, elle est un argument régulièrement mobilisé pour dénoncer ces évolutions, notamment lorsque les architectes évoquent le sens social de leur pratique. ■

Bibliographie

Biau Véronique, 2018, *Les architectes : nouveaux modes de fabrication de la ville et enjeux de professionnalité*, Mémoire original, Extrait du dossier HDR, Paris Nanterre, Nanterre, 191 p.

Biau Véronique et Lautier François, 2009, *La qualité architecturale: acteurs et enjeux*, Cahier RAMAU 5, Paris, Éd. de la Villette, 239 p.

Bonneval Loïc et Pollard Julie, 2017, « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement », *Métropoles*, 15 juin 2017, n°20.

Chadoin Olivier, 2018, *Sociologie de l'architecture et des architectes - Une tradition sociologique ?*, Limoges, Mémoire de HDR, Faculté des lettres et sciences humaines de l'université de Limoges, 227 p.

Charmes Éric et Bacqué Marie-Hélène (dir.), 2016, *Mixité sociale, et après ?* Paris, France, PUF, 106 p.

Dehan Philippe, 2016, *Pertinence d'une approche globale de la qualité architecturale dans l'optique de la construction d'un jugement critique raisonné*, Thèse de doctorat en Architecture, Paris Est, Marne-la-Vallée, 590 p.

Desage Fabien, 2012, « La ségrégation par omission ? », *Géographie, économie, société*, 15 octobre 2012, Vol. 14, n°2, p.197-226.

Driant Jean-Claude, 2011, « Les mutations en sourdine du financement du logement social », *Regards croisés sur l'économie*, mai 2011, n°9, p.187-197.

Fijalkow Yankel, 2011, *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 121 p.

Genestier Philippe, 2010, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et sociétés*, 2010, n°140-141, p. 21-35.

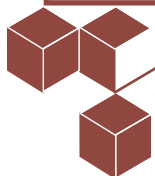
Gimat Matthieu, 2017, *Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne ; UMR Géographie-Cités, Paris.

Gimat Matthieu et Pollard Julie, 2016, « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers », *Géographie, économie, société*, 9 août 2016, vol. 18, n°2, p. 257-282.

Jaillet Marie-Christine, 2002, « La mixité, retour sur une notion ambiguë » in *Actes de la conférence-débat de l'Observatoire Régional de l'intégration et de la ville*, Paris, La Documentation Française, p. 343-360.

Nivet Soline, 2002, « Architecture de qualité et promotion privée », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 2002, n°11, p. 93-104.

Pollard Julie, 2018, *L'Etat, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Paris, Sciences Po, les presses, 211 p.





2021

PRIX SPÉCIAL

PIERRE WAECHTER

« Le tiers secteur de l'habitat depuis 1945. L'exemple du Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (CALD) et des opérateurs associatifs drômois de l'habitat spécifique »

Thèse de doctorat en histoire dirigée par Anne-Marie Granet-Abisset, soutenue le 25 septembre 2020 à l'Université Grenoble Alpes.



Pierre Waechter est chercheur associé au Laboratoire de recherche historique Rhône-Alpes (LARHRA) et professeur certifié d'Histoire-Géographie dans un établissement d'enseignement secondaire de l'académie de Grenoble. Il a commencé à travailler sur l'histoire du Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (aujourd'hui Soliha Drôme) en 2010, en tant qu'étudiant en Master. Cette recherche a ensuite été poursuivie dans le cadre d'une thèse de doctorat soutenue en 2020, à l'Université Grenoble Alpes.

waechtep@laposte.net

Bref aperçu

Cette recherche propose une sociohistoire du « tiers secteur associatif de l'habitat » depuis 1945. Pour mener à bien ce travail, l'analyse se porte sur le Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (CALD), une association loi 1901 adhérent depuis sa création en 1963 à la Fédération Nationale des Centres PACT (aujourd'hui SOLIHA). À travers l'étude de cette institution, ce travail s'intéresse au rôle et au fonctionnement du tiers-secteur associatif dans le champ du logement en France. Cette ambition explique l'arti-

culatation particulière de la thèse. Outre le CALD, ce travail s'attache également à suivre l'évolution d'autres associations drômoises spécialisées dans l'habitat spécifique. Ces décrochages permettent de situer le CALD dans son environnement immédiat en marquant ses caractéristiques et en présentant ses relations avec d'autres opérateurs. Ils visent également à présenter l'évolution d'un secteur et de ses acteurs dans la continuité. En effet, dans un certain nombre de cas, ces histoires se recoupent à l'occasion de la

mise en place de projets communs, de tensions liées à des situations de concurrence ou de fusions entre organisations. A partir d'une situation locale, cette thèse souhaite montrer que dès les premières décennies d'après-guerre, dans un contexte de grave pénurie, l'État a laissé au secteur associatif la gestion de tout un pan de la question du logement. C'est par conséquent l'histoire de ce secteur et l'évolution de son positionnement dans le champ du logement qui constitue le cœur de cette recherche.



Résumé et apports pour les acteurs du logement social

Cette thèse prend racine dans une recherche entamée durant mes années de Master et a pour particularité de partir d'une demande formulée par l'institution elle-même. La proposition du Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (CALD) était en effet d'ouvrir ses archives à un étudiant – à charge pour lui de les répertorier et de les classer – avec pour finalité la réalisation d'une brochure retraçant les différents moments de l'histoire de l'association. Ce travail a été présenté en 2013, à l'occasion des célébrations pour le cinquantième anniversaire du CALD. Cette précision est importante car le caractère initialement « impliqué » de ma recherche a largement contribué à orienter celle-ci vers une approche « institutionnelle ».

En tant qu'institution, le CALD est d'abord un PACT. L'association adhère en effet à la Fédération Nationale des Centres PACT (à l'origine Propagande et Action Contre les Taudis) depuis sa création en 1963. Ce mouvement (qui est devenu SOLIHA en 2015) est peu connu du grand public et à l'exception notable de la thèse de Jean-Claude Toubon (1986), a été peu documenté par les chercheurs en sciences humaines et sociales. Ma thèse prétend donc apporter un éclairage nouveau sur ce sujet. Il serait toutefois réducteur de ne la voir que comme la monographie d'un PACT.

D'une part, en tant qu'émanation de l'Union des Sociétés Mutualistes de la Drôme

(USMD), le CALD s'inscrit dans le prolongement de formes départementales de régulation sociale. Cet ancrage est à ma connaissance une spécificité au sein du mouvement PACT. C'est lui qui explique en grande partie la pérennisation de cette association, ainsi que son développement particulier en fonction de la demande locale, sociale et politique. La première partie de la thèse s'attache donc à présenter ce creuset, en s'intéressant aux initiatives qui ont précédé le CALD et à la dynamique ayant permis sa création.

D'autre part et surtout, l'implication d'abord marginale puis centrale du CALD dans le champ du logement spécifique entraîne progressivement son adhésion à des fédérations associatives comme l'Union nationale des associations gestionnaires de foyers de travailleurs migrants (UNAFOM) en 1979 ou l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFJT) dans les années 1990, etc. Au moment où j'effectuais mes recherches, cette situation du CALD comme **association « pluri-adhérente »** entraînait en résonance avec des enjeux très actuels traversant ce secteur professionnel. Si certaines spécificités demeurent, les identités de ces différents mouvements associatifs tendent en effet aujourd'hui à être repensées. Cette évolution est centrale dans mon questionnement et explique pourquoi, au travers du prisme du CALD, j'en suis progressivement arrivé à proposer une histoire du tiers secteur de l'habitat.

Partant de là, cela explique pourquoi le CALD ne constitue pas l'unique objet de ma thèse. En me fondant sur des recherches en archives (en particulier privées) et de nombreux entretiens oraux, j'ai également voulu retracer l'évolution d'autres associations locales, impliquées dans le secteur de l'hébergement et du logement spécifique, et qui bien souvent ont précédé le CALD dans l'investissement de ces thématiques.

Pourquoi parler de tiers-secteur de l'habitat ?

Si je n'ai pas inventé cette dernière expression, il faut toutefois indiquer que son emploi n'a a priori rien d'évident. Cette terminologie n'est pas actuellement acceptée et partagée par l'ensemble des acteurs du champ qu'elle est censée désigner. Celle-ci existe donc avant tout pour des raisons heuristiques. Elle permet de nommer un ensemble à l'origine hétérogène mais dont les différences tendent de plus en plus à s'atténuer. Il faut également souligner qu'elle a d'abord été utilisée par des observateurs extérieurs à ce champ et que l'appropriation de cette expression par certains acteurs de terrain est très récente et chargée politiquement (Fijalkow, 2009 ; Fors Recherche sociale, 2012).

Pour ce qui concerne ma recherche, le fait de parler de « tiers secteur » offre l'avantage de marquer la situation intermédiaire des organismes qui le composent, entre l'État et les particuliers mais aussi et surtout entre le secteur du logement et celui de l'action sociale. Cela permet également de renvoyer plus précisément au statut associatif de ces organisations, ce qui invite à interroger leur caractère hybride, entre secteur marchand et secteur non-marchand.

Historiquement, chacune des fédérations associatives qui structurent aujourd'hui ce tiers secteur de l'habitat s'est positionnée sur un secteur bien délimité de politique publique. De façon très schématique, on peut classer ces mouvements en deux grandes familles. La première regroupe les réseaux spécialisés dans la gestion de logements spécifiques, pour répondre aux besoins d'une catégorie précise de la population. Il s'agit par exemple des « jeunes travailleurs » pour l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFJT) et des « travailleurs migrants » pour l'Union Nationale des Associations gestionnaires de foyers de travailleurs migrants (UNAFM). La seconde rassemble les réseaux spécialisés autour de la question de l'amélioration de l'habitat, un secteur qui dans l'après-guerre ne fait pas encore l'objet d'une politique publique à part entière. Il s'agit ici de la Fédération Nationale des Centres PACT – plutôt implantée en milieu urbain – et de la Fédération Habitat Rural (puis Habitat & Développement) pour le milieu rural.

Du logement-foyer à la résidence sociale : les opérateurs associatifs du logement spécifique

Pour saisir l'origine de cette première famille des réseaux associatifs de l'habitat spécifique, il faut se replacer dans le contexte de la production de logements sociaux après la Seconde Guerre mondiale (Effosse, 2006). Celle-ci est alors très largement orientée sur des logements de type F3 et F4. Cette standardisation constitue une réponse à la crise quantitative du logement, mais elle tend à exclure tous ceux qui s'éloignent des caractéristiques d'un certain type de famille (Zitoun, 2001). C'est particulièrement le cas des personnes âgées et de celles qui – quel que soit leur âge ou leur nationalité – vivent en situation de célibat.

C'est pour répondre à ces besoins que la loi-cadre du 7 août 1957 introduit dans le droit français le statut de « logement-foyer ». À partir des années 1960, ces réalisations se développent en marge de la production Hlm ordinaire. Il s'agit des foyers de jeunes travailleurs (FJT), des foyers pour travailleurs migrants (FTM) ou encore des logements-foyers pour personnes âgées (Croizé, 2005). Avant même le vote de cette loi, de nombreux opérateurs associatifs, proposent toutefois déjà des solutions en faveur du logement de ces catégories. On peut citer les associations regroupées depuis 1955 au sein de l'UFJT, ou encore celles d'initiatives caritatives ou patronales créées pour loger une main d'œuvre d'abord principalement issues des colonies, puis étrangère après les indépendances. Sous l'impulsion de l'Etat, ces dernières se rassemblent en 1979 au sein de l'UNAF0 et représentent alors réunies l'équivalent de la Sonacotra, soit pratiquement 50% du parc des FTM du territoire français.

Ce secteur a connu une importante transformation avec la création en 1994 d'une nouvelle catégorie générique de logement-foyer, la « résidence sociale », destinée à moyen-terme à regrouper sous un même statut les anciens FJT et FTM. Ces anciens foyers avaient été pensés pour loger des populations au travail et, du fait du vieillissement de leur peuplement et de la situation de l'emploi, il était devenu nécessaire de prendre acte de cette situation. Surtout, contrairement à ces anciens foyers, les résidences sociales ne se limitent pas, en théorie à une catégorie déterminée de la population (Béguin, 2011 ; Bonnet 2007). Ces structures ont vocation à offrir un logement à caractère temporaire à toute personne rencontrant des difficultés à se loger (Ballain, Benguigui, 1995).

Depuis une vingtaine d'années, le CALD a largement investi ce secteur de l'habitat temporaire. Il s'est notamment spécialisé dans la production de résidences sociales à destination d'un public jeune, avec cependant une conception différente de celles des acteurs historiques. Contrairement aux FJT, la gestion du CALD est en effet détachée de l'idéal d'éducation populaire et centrée sur l'aspect logement.

Les réseaux PACT et Habitat Rural : des acteurs pionniers de la politique nationale d'amélioration de l'habitat

La seconde famille de ce tiers-secteur, celle des associations d'amélioration de l'habitat, trouve également son origine dans la situation d'extrême pénurie de logements qui est celle de la France après la Seconde Guerre mondiale. La Fédération nationale des centres PACT est née en 1951 du rassemblement de plusieurs associations intéressées par les problèmes de l'habitat ancien. Pour de nombreuses raisons, liées tant au faible montant des loyers qu'à l'état général du bâti, c'est en effet dans cette partie du parc, notamment dans sa frange la plus dégradée, que l'on retrouve les catégories les plus pauvres de la population. Le raisonnement qui préside à la création des premiers PACT est donc simple et pragmatique : la construction neuve est la solution à la pénurie de logements, cependant, en attendant que celle-ci ait rattrapé son retard, il faut réduire la portée de la crise en mobilisant et en considérant comme d'utilité nationale la conservation de tout espace logeable (Toubon, 1988).

Contrairement au récit que la Fédération a longtemps fait de sa propre histoire, les services de l'État accompagnent depuis le début le développement des PACT. Leur expertise

technico-administrative est appréciée, du fait de **l'éclatement du champ financier de l'amélioration de l'habitat** entre: le Fonds national d'amélioration de l'habitat (FNAH), les caisses d'allocations familiales, les caisses de retraite principales et complémentaires, etc. Dans le Nord, le Rhône ou encore à Bordeaux, certains PACT participent également à des opérations d'aménagement urbain en assurant le relogement des populations issues de l'habitat insalubre. On voit alors se structurer des associations importantes, qui dominent au sein du mouvement tout en renforçant du même coup son hétérogénéité.

La Fédération Nationale de l'habitat rural est en quelque sorte la « cousine des champs » de la Fédération des PACT. Créée en 1960, elle rassemble un réseau qui s'est structuré progressivement à partir de la création de la prime à l'amélioration de l'habitat rural (PAHR) en 1955. L'existence de deux fédérations associatives spécialisées sur la question de l'amélioration de l'habitat existant se justifie alors par les spécificités de la politique de « l'habitat rural ».

Au cours des années 1960, ces deux mouvements renforcent leur partenariat avec l'État pour devenir en quelque sorte les « têtes chercheuses » de ce nouveau marché de la réhabilitation en devenir (Toubon, 1989). L'instrumentalisation par l'État de ces mouvements se renforce dans les années suivantes avec la création en 1971 de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et en 1977, la réforme du financement de la politique du logement. Cette dernière réforme entraîne en particulier la création des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui offrent aux propriétaires la possibilité de pouvoir béné-

ficier d'aides majorées de l'ANAH sur un périmètre défini, en milieu urbain mais aussi en milieu rural.

La politique d'amélioration de l'habitat devient dès lors une priorité de l'action publique, mais elle est loin de remettre en question la position acquise par ces associations. Ce nouveau contexte renforce au contraire leur position d'intermédiaire en les conventionnant pour le groupage des dossier ANAH. Certaines associations comme le CALD connaissent alors une croissance rapide de leur volume d'activités et renforcent leurs partenariats avec les collectivités locales. A la fin des années 1980, cette évolution a cependant pour corolaire une crise d'identité au sein du mouvement PACT, divisé entre une base qui reste attachée à la mission sociale des PACT et des instances fédérales qui cherchent à professionnaliser le mouvement comme opérateur de développement urbain. C'est d'ailleurs à cette époque qu'est envisagée pour la première fois le projet d'une fusion entre les fédérations PACT et Habitat et Développement. Celle-ci n'intervenant finalement qu'en 2015, à la suite de longues tractations.

Les associations d'insertion par le logement et les dispositifs issus de la loi Besson

La montée en régime de la problématique de l'insertion contribue également à transformer durablement les missions de ce monde associatif. Pour faire face aux difficultés croissantes rencontrées par de nombreux ménages, plusieurs dispositifs, associant l'État, les collectivités locales et les associations sont mis en place au cours des années 1980. Ils sont portés par une nouvelle génération d'associations, que l'on peut rapidement identifier comme **une troi-**

sième famille du « tiers secteur de l'habitat ».

Cette dernière oriente son action vers l'insertion et la recherche de nouvelles solutions de logement pour les « populations défavorisées ». Il s'agit des associations adhérentes à la Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL) créée en 1987 ou encore des Comités locaux pour le logement autonome des Jeunes (les CLLAJ) : des structures souvent initiées par des FJT pour trouver des solutions de sortie à leurs résidents.

Cette dynamique aboutit en 1990 au vote de la loi Besson, une loi fondatrice visant explicitement à « *la mise en œuvre du droit au logement* ». Cette loi se caractérise d'abord par sa volonté d'élargir l'offre immobilière en direction des « personnes défavorisées », par la création de nouvelles catégories d'aide à la pierre mais aussi en soutenant la vocation sociale du parc privé. Elle impose également la création dans chaque département d'un Fonds de solidarité pour le Logement (FSL), cogéré par l'Etat et le Conseil Général et destiné à promouvoir des mesures de solvabilisation et d'accompagnement social des ménages. Enfin, la loi Besson reconnaît la fonction médiatrice des associations pour favoriser l'insertion des ménages, mais aussi pour sécuriser la gestion des bailleurs sociaux. (Ballain, Benguigui, 1995).

Mis en difficulté sur un marché des OPAH de plus en plus concurrentiel, le vote de la loi Besson arrive pour le CALD à point nommé. A partir de la décennie 1990, on observe ainsi un glissement très net des activités de l'association vers le social. La loi Besson est d'abord vue par l'association comme l'opportunité de réaliser une offre de logement « très sociaux » dans le « diffus » mais le CALD a également investi le champ

des résidences sociales et des pensions de famille. Le développement de ces structures amène progressivement l'association à structurer un service de conseillères en économie sociale et familiale. Celles-ci interviennent toutefois surtout dans le patrimoine privé ou public extérieur à l'association, pour accompagner les ménages en fonction de besoins déterminés (gestion du budget, documents administratifs, charges d'énergie, etc.).

Entre l'hébergement et le logement de droit commun, on assiste à la naissance d'un nouveau secteur, parfois nommé « logement très social » plus récemment « logement accompagné ». Celui-ci n'est identifiable ni par son financement, ni par ses caractéristiques techniques et architecturales, mais par son mode de gestion. La définition de logement accompagné renvoie donc à l'accompagnement social dispensé auprès des ménages et des personnes (Ballain, Maurel, 2002). Les dispositifs issus de la loi Besson transforment ainsi durablement le métier des associations qui interviennent de moins en moins auprès d'une catégorie précise et se professionnalisent de plus en plus à **la charnière du monde du logement et celui du travail social**. Ce secteur professionnel est actuellement en pleine évolution comme en témoigne la transformation récente de l'UNAF0 en « Union professionnelle de logement accompagné » et la plus récente encore fusion des fédérations PACT et Habitat & Développement au sein de SOLIHA.

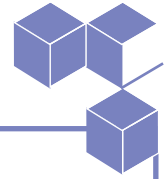
Un monde associatif en mutation

Ces transformations s'inscrivent toutefois dans une tendance plus générale au sein du monde du salariat associatif. Celui-ci connaît en effet un développement significatif depuis trois décennies à mettre en relation avec les différentes réformes de

l'Etat et avec une recomposition des modalités d'intervention de l'Etat social (Bezès, 2009 ; Hély, 2009). En tant qu'associations, beaucoup d'opérateurs de politiques sociales appartiennent en effet au secteur privé, tout en assurant de fait des missions de service public. Cet état de fait pose d'autant plus question dans la situation actuelle, puisque cette dernière notion est peu présente dans le droit européen.

A la notion de service public, le droit communautaire préfère effectivement celle de « service d'intérêt général » (SIG), qui englobe en réalité, un panel beaucoup plus large de services, sans tenir compte du statut public ou privé, lucratif ou non, de l'organisme fournisseur. La différence entre ces deux notions est importante puisque les règles communautaires en matière de concurrence s'appliquent à tous les types de services. En d'autres termes, cela signifie que – sauf cas dérogatoire – n'importe quel type de service relève en Europe du champ économique, y compris ceux dont la finalité sociale est incontestable. Au cours des années 2000, les critiques adressés à ce modèle ont permis la naissance d'une nouvelle référence juridique : les services sociaux d'intérêt général (SSIG). En l'absence de réglementation européenne spécifique, ce statut légal reste cependant fragile (Ghekiere, 2011).

Il a pourtant été intégré au droit français avec le vote de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009. Cette loi impose que les activités effectuées en faveur du logement des « personnes défavorisées » – lorsqu'elles sont financées par des collectivités publiques – soient effectuées par des organismes agréés par l'Etat. Ces agréments visent des missions considérées par nature comme non-concurrentielles et ne peuvent être accordés qu'à des organismes « à gestion désintéressée ». Considérée par les représentants du CALD comme une « victoire associative », cette loi protège les opérateurs du « logement accompagné ». A l'heure actuelle, ce « tiers secteur de l'habitat » peine néanmoins toujours à exister entre l'hébergement et le logement de droit commun. Les fédérations UNAFO, SOLIHA et FAPIL, regroupées depuis une dizaine d'années au sein du réseau des Acteurs du Logement d'Insertion (ALI), militent d'ailleurs toujours pour une reconnaissance politique, pleine et entière. ■



Bibliographie

Ballain René, Benguigui Francine, *Loger les personnes défavorisées, une politique sous le regard des chercheurs*, La documentation Française, Paris, Avril 1995, 438 p.

Ballain René, Maurel Elisabeth, *Le logement très social. Extension ou fragilisation du droit au logement ?* La Tour d'Aigues, Les Editions de l'Aube, 2002, 223 p.

Béguin Hélène, « La transformation des foyers de travailleurs migrants : des « accommodements raisonnables » ? », *Métropolitiques*, 23 mai 2011.

Bezès Philippe, *Réinventer l'État. Les réformes de l'administration française (1962-2008)*. Presses Universitaires de France, Paris, 2009, 519 p.

Bonnet Lucie, « L'habitat temporaire comme dispositif d'action publique : critique et justifications sur les attendus d'un passage », Laflamme V., Lévy-Vroelant C., Robertson D., Smyth J. (dir), *Le logement précaire en Europe. Aux marges du palais*, Paris, L'Harmattan, 2007, pp. 119-132.

Brodiez-Dolino Axelle, « Penser et panser la vulnérabilité sociale au XX^e siècle : évolutions et recompositions du paysage associatif lyonnais » In André Gueslin & Henri-Jacques Stiker *Les maux et les mots de la précarité et de l'exclusion en France au XX^e siècle*, Paris, L'Harmattan 2012, pp. 123-138.

Effosse Sabine, « La construction immobilière en France, 1947-1977 : le logement social, un secteur prioritaire ? », *Histoire & Sociétés*, n°20, septembre 2006, pp. 12-27.

Fijalkow Yankel, « Le tiers secteur associatif dans la régulation de l'habitat en France : une hypothèse géographique », *L'Information géographique*, vol. 73, n°2, 2009, pp. 47-59.

Fors Recherche sociale, *Étude visant à mieux connaître et valoriser le champ du logement accompagné* dit « tiers secteur, réalisée pour le compte de la Dihal, de la DGCS et de la DHUP, tome 1 : rapport d'étude, novembre 2012, 107 p.

Croizé Jean-Claude., *Les logements spécialisés en France (1950-1980)*, Edition cédérom des actes du colloque Mobilité, hospitalité, précarité : héritages et perspectives du logement précaire en Europe », Nanterre, 29 et 30 septembre 2005, pp. 1-2.

Ghekiere Laurent, « Evolution du sens du logement social à l'épreuve de la crise et du droit communautaire de la concurrence », in Houard N. (dir) *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États*, Paris, La Documentation française, 2011, pp. 147-165.

Hély Matthieu, *Les métamorphoses du monde associatif*. Presses Universitaires de France, 2009, 306 p.

Toubon Jean-Claude, *Le mouvement PACT. Dynamiques d'intervention et utilisation institutionnelle, les associations « propagande et action contre les taudis » et la politique de l'amélioration de l'habitat*, Thèse de doctorat de 3^e cycle en sociologie sous la direction d'H. Raymond, Nantes, Université de Paris X Nanterre, 1985, 310 p.

Toubon Jean-Claude, « Le mouvement PACT : origines et projet social » in Laé J-F et Murard N., *Mémoire des lieux : une histoire des taudis*, Paris, Ministère de l'Équipement et du logement « dossiers des séminaires Techniques, territoires et sociétés » 1988, pp. 109-126.

Toubon Jean-Claude, « Les PACT et la genèse d'une politique », in DAEI, *40 ans de réhabilitation en France*. Paris. Economica, 1989, pp. 29-53.

Tellier Thibault, « Pour une histoire des réformateurs sociaux du second vingtième siècle », *Recherche sociale*, vol. 219, no. 3, 2016, pp. 4-9.

Zittoun Philippe, *La politique du logement 1981-1995, Transformations d'une politique publique controversée*. Logiques publiques. L'Harmattan, Paris, 2001, 288 p.



AUTRES THÈSES REMARQUÉES

Outre les trois thèses lauréates, le jury a remarqué cinq autres thèses :

› Julien Aimé

« La ville et les quartiers en train de se faire au rythme des projets urbains : une sociologie de l'expérience socio-spatiale des nouveaux quartiers »

Thèse en sociologie dirigée par Hervé Marchal, soutenue le 16 novembre 2018 à l'Université de Lorraine.

Contact : julien.aime@outlook.com

Plusieurs villes moyennes de l'est de la France se sont lancées, dans le courant des années 2000, dans la conception de nouveaux quartiers principalement dédiés à l'habitat. Ce travail de thèse rend compte de l'expérience socio-spatiale de leurs habitants à partir d'une méthode de recherche qualitative et d'une approche sociologique compréhensive.

La recherche a porté plus précisément sur trois quartiers en train de se faire dans deux de ces villes moyennes. Elle s'est appuyée sur un matériau empirique constitué d'entretiens semi-directifs et non-directifs, menés, d'une part auprès de leurs habitants, indépendamment de leur statut d'occupation et d'autre part, auprès des concepteurs (élus, techniciens, urbanistes, etc.). À la manière d'Henri Lefebvre, l'espace des nouveaux quartiers est analysé au prisme de la triplicité de l'espace, laquelle distingue l'espace conçu, l'espace perçu et l'espace vécu. Même si les habitants sont pris dans divers réseaux d'appartenance, mêmes s'ils pratiquent la ville à la carte, en fonction de leur histoire, de leurs habitudes ou de leurs compétences propres de mobilité, le nouveau quartier est un espace qui fait sens, à la fois comme lieu, comme territoire et comme milieu. Toutefois, la thèse montre que le nouveau quartier ne fait pas toujours sens de la même manière, que cela dépend des moments, des contextes et des situations dans lesquels il est mobilisé, qu'il est un enjeu identitaire et représentationnel. ■

PAR LE JURY

› Pierre-Antoine Chauvin

« L'administration de l'attente. Politiques et trajectoires de relogement des familles sans domicile à Paris »

Thèse en sociologie de l'Université Paris Nanterre dirigée par Catherine Bonvalet et Pascale Dietrich-Ragon, soutenue le 2 octobre 2020 à l'Institut national des études démographiques.

Contact : pierre-antoine.chauvin@ined.fr

Une forme d'(in)action publique a pris fin dans la nuit du 14-15 avril 2005. L'incendie meurtrier de l'hôtel Paris-Opéra plaça au cœur de l'agenda politique la question du mal-logement jusque-là invisibilisée. Cette thèse, réalisée dans le cadre d'une convention Cifre avec la Ville de Paris, montre qu'il est la conséquence de mutations qu'a connues le logement populaire parisien depuis les années 1970. Cet événement verra la consécration d'une nouvelle catégorie d'action publique (le « marchand de sommeil »), la mise en sommeil de la responsabilité de certains acteurs publics et l'ouverture d'une « fenêtre d'opportunité » favorable à l'instauration de deux dispositifs gestionnaires (le DALO et le logement temporaire dans le parc privé).

Ce travail de recherche examine également la manière dont les administrations modèlent les aspirations et les trajectoires des classes populaires. Pour ce faire, elle s'appuie sur une base de données longitudinales construite à partir du fichier parisien des demandeurs et demandeuses de logement et de 410 dossiers personnels collectés au sein des archives municipales. Cette démarche a permis la reconstitution, sur une période de six ans, des trajectoires résidentielles d'une cohorte de 696 familles hébergées à l'hôtel, à Paris, en 2009. L'analyse statistique associée à 41 entretiens biographiques rend visible les effets agrégés du travail de priorisation accompli par les agents et agentes situés au guichet et la transformation inégalitaire des chances d'accès au logement social. Elle montre que l'administration de l'attente ne se réduit pas à une simple gestion de la pénurie mais revêt la forme d'une coproduction institutionnelle des délais et d'une lutte entre différents acteurs (bailleurs sociaux, élus locaux et élues locales, associations, etc.) pour transformer les principes de re-distribution légitime d'un bien rare. ■



› Grégoire Fauconnier

« La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU dans les Yvelines, entre application formelle et adaptation stratégique »

Thèse en géographie, aménagement et urbanisme dirigée par Hervé Vieillard-Baron et Pascale Philifert, soutenue le 18 juin 2019 à l'Université Paris Nanterre.

Contact : Fauconnier2009@gmail.com

Promulguée le 13 décembre 2000, la loi SRU imposait, par son article 55, un seuil minimal de 20% de logements sociaux à la plupart des communes situées dans les grandes agglomérations. En cela, elle avait pour vocation de contribuer au droit au logement et, surtout, de favoriser la « mixité sociale ». Fortement critiquée, maintes fois menacée, la loi SRU a finalement été renforcée en 2013 par l'élévation à 25% du seuil minimal de logements sociaux. Plus de quinze ans après son entrée en vigueur, la loi est entrée dans une phase de maturité rendant possible l'établissement d'un bilan circonstancié, objectif de cette thèse. L'étude s'attache à analyser les données quantitatives et qualitatives sur la construction de logements sociaux dans les communes déficitaires des Yvelines, le département comptant le plus grand nombre de communes déficitaires à l'échelle nationale. Ce faisant, il apparaît que, globalement, les communes déficitaires respectent la lettre de la loi – en construisant les logements sociaux exigés – mais contournent son esprit – en limitant la mixité sociale. En effet, les logements sociaux qu'elles réalisent présentent de nombreuses spécificités et, parallèlement, de nombreux logements privés continuent à être implantés, rendant inatteignable le taux exigé. Afin de comprendre les raisons de cette application partielle et partielle, cette thèse s'intéresse aux jeux d'acteurs auxquels donne lieu la loi SRU. Les enquêtes mettent alors en évidence que c'est le rejet toujours vivace du logement social sur le terrain qui grippe la mécanique prévue par le législateur et qui empêche le dispositif d'avoir les effets escomptés. ■



› Manon Ott

« Filmer/Chercher. Retour sur *De cendres et de braises*, un film de recherche dans une banlieue ouvrière en mutation »

Thèse en sociologie visuelle et filmique dirigée par Joyce Sebag, soutenue le 2 juillet 2019 à l'Université Évrÿ Val d'Essonne.

Contact : manon.ott7@gmail.com

Au croisement des sciences sociales et du cinéma, de la recherche et de la pratique artistique, cette thèse en sociologie visuelle comprend deux volets : un film et un texte.

Tourné au cours d'une recherche de cinq années en immersion dans les quartiers Hlm de la ville des Mureaux, à proximité de l'usine Renault de Flins, le film *De cendres et de braises* propose un portrait, à la fois sensible et politique, de cette banlieue ouvrière en mutation. Allant à la rencontre de ses habitants, il nous invite à écouter leurs paroles. Qu'elles soient douces, révoltées ou chantées, au pied des tours de la cité, à l'entrée de l'usine ou à côté d'un feu, celles-ci révèlent des subjectivités aussi bien intimes que politiques. Le texte, qui accompagne le film, contextualise le terrain de la recherche. Nourri du récit des habitants rencontrés, il revisite l'histoire de ces quartiers Hlm, à la croisée de l'histoire ouvrière, de l'immigration et de l'urbanisation. Il revient sur l'expérience et la fabrication du film, et notamment, sur la mise en scène de la parole et ses enjeux. Dans une approche à la fois pratique et théorique, cette recherche-création s'interroge ainsi sur les contours et les possibles d'un cinéma de recherche. L  où un « partage du sensible », au sens de Jacques Ranc re, pourrait permettre d'autres formes de politique. ■



› Dimitri Toubanos

« Les projets de logements en Europe à l'aune du développement durable : adaptations, transformations, innovations et obstacles dans la conception architecturale (2005-2015) »

Thèse en architecture dirigée par Virginie Picon-Lefebvre, soutenue le 25 mai 2018 à l'Université Paris-Est et à l'École nationale supérieure d'architecture Paris Malaquais.

Contact : dimitri.toubanos@gmail.com

Cette recherche – réalisée dans le cadre d'une convention Cifre avec CDC Habitat – a permis d'interroger la profession d'architecte et sa capacité d'adaptation aux problématiques sociétales et environnementales liées au développement durable. Notre travail a consisté à analyser, de manière transversale, des opérations contemporaines de logements conçues par des maîtres d'œuvres adoptant une démarche durable, dans le but de définir les enjeux architecturaux du développement durable ; identifier des approches de conception répondant à ces enjeux ; mettre en exergue les adaptations, innovations et transformations de la conception architecturale répondant aux enjeux du développement durable ; recenser les freins à la conception et la réalisation de logements durables. Notre recherche a permis de proposer une nouvelle grille de lecture des enjeux architecturaux du développement durable, en dépassant la définition institutionnelle et ses trois piliers liés à la durabilité (environnement, économie et social). Ce faisant, nous avons mis en exergue trois enjeux spécifiques à la conception de logements durables liés à l'énergie, à la pérennité et à la prise en compte du milieu. A ces enjeux répondent différentes approches de conception. Dans un second temps, notre travail a porté sur l'identification des obstacles à la réalisation et à la diffusion de l'architecture durable. L'omniprésence de la question énergétique, implémentée par les réglementations et labels et résolue par des réponses techniques, qui omettent l'usage, représente le premier obstacle auquel sont confrontés les concepteurs. Il se complète d'un frein lié au surcoût que représente l'intégration du développement durable dans le projet. Enfin, dans un contexte de financiarisation de la production du logement, le jeu d'acteurs autour de l'intégration des principes du développement durable conduit à un défaut de prise de responsabilité de la part des différents acteurs de la construction. ■

Retrouvez les thèses et articles lauréats 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

Direction de la communication de l'Union sociale pour l'habitat (Dominique Belargent), Banque des Territoires (Guillaume Gilquin) 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

62 Avenue - Impression : DEJALINK - Stains - Septembre 2021



Créé en 2014, le **prix de la recherche sur l'habitat social** décerné par l'Union sociale pour l'habitat et le groupe Caisse des Dépôts récompense les meilleurs travaux scientifiques, réalisés par de jeunes chercheurs et chercheuses, contribuant 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 (PUCA) ainsi que le Réseau recherche habitat logement (REHAL).

Prix décerné par



Avec le soutien de

