

# PRIX DE THÈSE SUR L'HABITAT SOCIAL

2016

Lauréats

**Grand prix**  
Raphaël FRÉTIGNY

**Prix spéciaux**  
Marie LANZARO  
Johanna LEES



Éditorial .....	p.1
Présentation.....	p.2
Jury 2016.....	p.3
Grand prix - Raphaël FRÉTIGNY.....	p.4
Prix spécial - Marie LANZARO .....	p.14
Prix spécial - Johanna LEES.....	p.22
Autres thèses remarquées par le jury.....	p.30



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

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

L'objectif fondamental de notre action conjointe est d'améliorer la compréhension d'un secteur d'activité, l'habitat social, qui représente 4,7 millions de logements en France, construits et gérés par quelque 730 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 l'impact des politiques de financement du logement sur la fabrique urbaine (**Raphaël Frétiqny**), l'analyse des trajectoires de relogement de personnes hébergées au sein de structures d'insertion (**Marie Lanzaro**) ou encore la mise en regard des politiques publiques de lutte contre la précarité énergétique et de l'expérience de familles touchées par ce phénomène dans le parc privé (**Johanna Lees**).

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.

Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat

Pierre-René Lemas, directeur général du Groupe Caisse des Dépôts

Valérie Fournier, présidente du jury, directrice générale d'Habitat en Région et présidente de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat

Olivier Mareuse, vice-président du jury, directeur des Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts

# UN PRIX DE THÈSE SUR L'HABITAT SOCIAL

## **Des thèses de qualité, qui renouvellent la 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 CDC pour la recherche récompense les meilleures thèses qui contribuent à éclairer les enjeux de ce secteur : son économie, sa production, son renouvellement, sa gestion, ses usages, son histoire, son rapport aux politiques de l'habitat, sa contribution à la transition énergétique et écologique, ses qualités spatiales, tant au niveau national, voire international que local ou micro-local.

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.

Le prix de thèse est organisé tous les deux ans en alternance avec le prix de l'article scientifique sur l'habitat social qui s'adresse aux jeunes chercheurs.

## **Un jury composé de professionnels et de chercheurs**

Pour l'édition 2016, le jury a examiné les 22 thèses concourantes, sous la présidence de Valérie Fournier, directrice générale d'Habitat en Région, présidente de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat et la vice-présidence d'Olivier Mareuse, directeur des Fonds d'épargne de la Caisse

des Dépôts. Le jury composé de 24 membres compte également des dirigeants d'organismes Hlm, des membres de la Caisse des Dépôts et des universitaires et chercheurs reconnus. Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Plan urbanisme construction architecture (PUCA), fait partie du jury en tant que personnalité qualifiée.

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

## **Des travaux valorisés en partenariat avec Métropolitiques**

Afin de favoriser la diffusion et la valorisation des travaux des lauréats, l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts ont noué un partenariat avec *Métropolitiques*, revue électronique qui a pour objectif d'animer le débat public sur les questions urbaines et de logement en croisant les regards des chercheurs, des professionnels, des élus et des citoyens.

Les articles des lauréats seront publiés par *Métropolitiques*, à l'occasion de la remise du prix de thèse au Congrès Hlm à Nantes fin septembre 2016\*.

\**Métropolitiques* se réserve le droit de publier ultérieurement les articles soumis par les autres candidats au prix de thèse sur l'habitat social.

**Présidente**

**Valérie Fournier**, directrice générale d'Habitat en Région, présidente de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat

**Vice-président**

**Olivier Mareuse**, directeur des Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts

**Personnalité qualifiée**

**Emmanuel Raoul**, secrétaire permanent du PUCA, Plan urbanisme construction architecture

**Membres**

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

- › **Stéphane Dambrine**, vice-président, Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social
- › **Amélie Debrabandère**, directrice générale, Lille Métropole Habitat
- › **Jean-Marie Gambrelle**, représentant de l'UESAP
- › **Laurent Juvigny**, directeur général, OPH de l'Angoumois
- › **Nelly Lordemus**, directrice générale, Emmaüs Habitat
- › **Bruno Mercier**, président de la société coopérative Hlm L'habitat communautaire accession et administrateur des sociétés coopératives du groupe Gambetta
- › **Pierre Tonneau**, directeur général, GIE du groupe Logement français

Représentant la Caisse des Dépôts

- › **Bérénice Bouculat**, responsable des Études, Direction des Fonds d'épargne
- › **Michel-François Delannoy**, en charge des projets complexes, service Ingénierie et Expertise Territoriales, Direction du Réseau et des Territoires
- › **Julien Garnier**, chargé d'études, service des Études, Direction des Fonds d'épargne
- › **Louis Henry**, architecte, chef de projet Écocités, Direction des investissements et du développement local

› **Isabelle Laudier**, responsable scientifique de l'Institut CDC pour la recherche

› **Louis-François Le Glass**, responsable des analyses financières pour la région Grand-Ouest, Direction du Réseau et des Territoires

› **Laure Maillard**, adjointe au directeur des Prêts et de l'Habitat, Direction des Fonds d'épargne

Représentant l'université et la recherche

› **Jean-Yves Authier**, sociologue, professeur à l'université Lyon 2 et directeur adjoint du Centre Max Weber (UMR 5283, CNRS)

› **Claire Carriou**, maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme à l'université Paris Ouest Nanterre La Défense, laboratoire Mosaïque-LAVUE (UMR 7218, CNRS)

› **Enrico Chapel**, architecte, professeur des ENSA, École Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse, laboratoire LRA

› **Annie Fourcaut**, professeur émérite d'histoire contemporaine, université Paris 1 Panthéon Sorbonne, Centre d'Histoire Sociale du XX<sup>e</sup> siècle (UMR 8058, CNRS)

› **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)

› **Jean-Louis Violeau**, sociologue, professeur des ENSA à l'école d'architecture de Paris-Malaquais, laboratoire ACS-AUSser (UMR 3329 CNRS)

**Secrétariat du jury**

› **Dominique Belargent**, responsable des partenariats institutionnels, Direction de la communication, L'Union sociale pour l'habitat

› **Élisabeth Gras**, chargée de communication institutionnelle, Direction de la communication, L'Union sociale pour l'habitat

› **Camilia Kettani**, architecte-urbaniste, stagiaire du master architecture, structures et projets urbains, INSA de Strasbourg, et ENSA de Strasbourg, L'Union sociale pour l'habitat

2016

# GRAND PRIX RAPHAËL FRÉTIGNY

## « Financer la cité. La Caisse des Dépôts et les politiques de développement urbain en France ».

Thèse de doctorat en science politique dirigée par Gilles Pinson, soutenue le 7 décembre 2015 à l'Institut d'études politiques de Lyon.



Ancien élève de l'École normale supérieure de Cachan, Raphaël Frétigny est docteur en science politique de l'université de Lyon et enseignant à l'École nationale des travaux publics de l'État. Sa thèse, soutenue en décembre 2015, porte sur l'influence de la Caisse des Dépôts dans les politiques urbaines, et plus généralement sur l'évolution des circuits de financement de la ville et du logement social.

raphael.fretigny@hotmail.fr

### Résumé

*La thèse fait le pari que l'étude de l'évolution des circuits de financements de la production urbaine est, sur le temps long, déterminante pour comprendre les dynamiques de la ville en général et de l'habitat social en particulier. Elle s'intéresse à cet égard au rôle majeur - jusqu'alors peu documenté de manière aussi complète - de la Caisse des Dépôts, établissement financier hybride et protéiforme, rattaché à l'État mais aussi partenaire des collectivités locales et des organismes Hlm, et qui constitue, par la diversité de ses interventions dans la ville, un observatoire exceptionnel des recompositions des politiques urbaines et d'habitat social.*

*La thèse est organisée selon un plan chronologique, qui montre l'invention dans l'après-guerre des structures de financement public de la ville, puis leur démantèlement partiel et progressif dans le cadre de la libéralisation financière des années 1980-1990, ainsi que les effets de ces évolutions sur la production urbaine.*

*Pour chaque période, l'enquête « suit » l'argent de la Caisse des Dépôts, depuis sa collecte jusqu'à son investissement dans des opérations urbaines singulières. Elle analyse les circuits financiers de l'établissement et montre comment ils dépendent des transformations du secteur financier et*

*du rôle que joue l'État dans sa régulation. À l'autre bout de la chaîne, elle étudie l'activité, respectivement à Sarcelles et à Nantes, de deux filiales historiques de la Caisse des Dépôts : la Société centrale immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC), société de construction de logements à vocation essentiellement sociale, et la Société centrale pour l'équipement du territoire (SCET), spécialisée dans l'aménagement urbain.*

# La ville saisie par la finance publique ?

## La Caisse des Dépôts et les politiques urbaines depuis la Seconde Guerre mondiale



politiques.eu

article publié le 2 mai 2016

Raphaël FRÉTIGNY

**➔ La Caisse des dépôts et consignations est le « bras armé » financier de l'État. Depuis l'entre-deux-guerres, cet établissement a joué un rôle majeur dans l'élaboration et le financement des politiques urbaines. S'inspirant de sa thèse de doctorat au titre évocateur *Financer la cité*, Raphaël Frétigny met ici en perspective les mutations qui ont affecté depuis les années 1940 cette institution financière et rappelle le rôle éminemment social qu'elle a su jouer en gérant l'épargne populaire des Français et en soutenant la construction des HLM et la rénovation urbaine.**

À l'heure où de nombreux travaux soulignent le rôle croissant des acteurs financiers privés dans la fabrique urbaine (Renard 2008 ; Aalbers 2012 ; Halbert 2013), cet article place la focale sur un établissement financier public essentiel pour les politiques urbaines en France : la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Gestionnaire des livrets A, souvent qualifiés de « produit d'épargne préféré des Français »<sup>1</sup>, mais aussi d'autres fonds<sup>2</sup>, la Caisse des dépôts est un pilier du financement des politiques urbaines depuis les années 1950.

Symbole de l'État planificateur de l'après-guerre, l'établissement a joué un rôle majeur dans la croissance urbaine des Trente Glorieuses et en particulier dans la construction des grands ensembles (Fourcaut et Voldman 2008 ; Landauer 2010). Alors que l'influence de la Caisse des dépôts dans les politiques urbaines semble moins évidente depuis les années 1980, dans le contexte du « desserrement du verrou de l'État » (Le Galès 1999), l'institution financière publique a retrouvé le devant de la scène depuis la crise financière de la fin des années 2000. Banquier

<sup>1</sup> Il s'agit alors de comptes de dépôts d'argent à vue (c'est-à-dire que le client peut obtenir un retrait au guichet à l'instant où il le demande) et qui rapportent un intérêt. Ces comptes sont d'abord distribués par les Caisses d'épargne, les relais de la poste à partir de 1835 (qui deviennent la Caisse nationale d'épargne en 1881, puis la Banque postale en 2005). En 2008, le système est refondu, la collecte du livret A est ouverte à l'ensemble des réseaux bancaires et la CDC ne centralise plus qu'une fraction des fonds du livret A, mais centralise aussi une part des fonds des autres livrets d'épargne collectés par les banques : le livret de développement durable (LDD) et le livret d'épargne populaire (LEP).

<sup>2</sup> Notamment les dépôts conservés par les notaires, les consignations juridiques ainsi que plusieurs caisses de retraite. De plus, grâce aux bénéfices de gestion accumulés depuis les années 1950, la CDC s'est doté de filiales et d'un portefeuille d'actifs financiers.

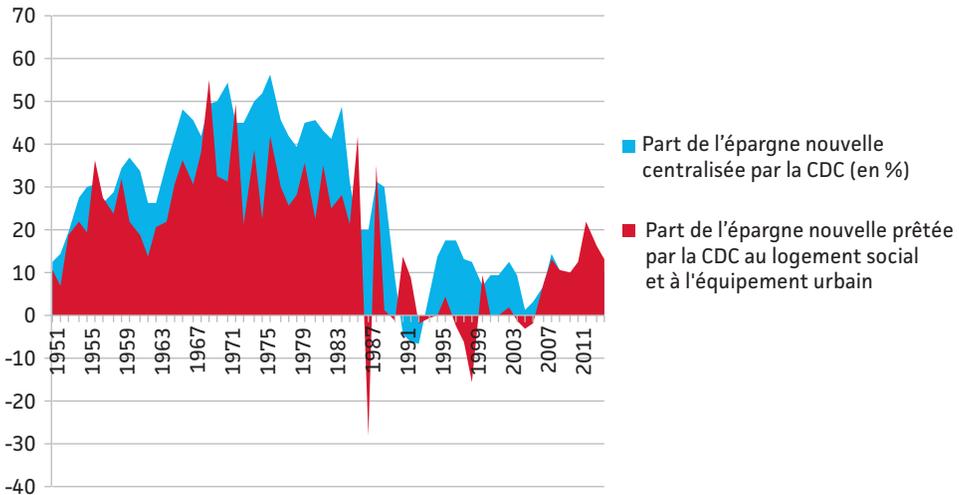
quasi-exclusif du logement social, elle a participé au rachat par les organismes HLM d'opérations de promotion immobilière en difficulté et a également alimenté le crédit aux collectivités locales, alors fragilisées par la défaillance de Dexia, premier banquier du crédit local.

Cet article met en perspective le rôle de la Caisse des dépôts dans le financement de la ville depuis la Seconde Guerre mondiale, en s'intéressant tout particulièrement à sa gestion des livrets d'épargne. Le contrôle par la CDC d'une proportion plus ou moins grande de l'épargne des ménages a modulé les capacités de l'État à orienter les politiques urbaines.

### Le temps des grands ensembles : dirigisme financier et développement urbain

Durant les Trente Glorieuses, la Caisse des dépôts gère une part majeure de l'épargne financière des ménages. L'établissement centralise l'ensemble des fonds des livrets A, alors collectés par les Caisses d'épargne et par la Poste. Dans un contexte de faible développement des réseaux bancaires et des produits financiers proposés aux ménages, les livrets A concentrent en moyenne près de 40 % de l'épargne des ménages sur la période 1950-1980 (cf. figure 1). La CDC dirige principalement ces fonds vers le logement social et l'équipement urbain.

Figure 1. Part de l'épargne financière annuelle des ménages centralisée par la Caisse des dépôts et mobilisée en prêts à la ville depuis 1950 (en %) <sup>3</sup>



NB : Le graphique se lit ainsi : en 1970, la variation du montant de l'épargne collectée par la CDC correspond à 54 % de la capacité de financement des ménages, la variation de l'encours de prêts accordés par la CDC au logement social et à l'équipement urbain correspond à 31 % de la même capacité de financement des ménages.

Sources : INSEE et rapports annuels de la Caisse des dépôts.

<sup>3</sup>Il s'agit de la capacité de financement des ménages, qui indique le montant annuel de l'épargne nouvelle des ménages, obtenue en retranchant leur consommation et leurs investissements non financiers (essentiellement immobiliers) de leur revenu annuel. Le choix de cet indicateur statistique est imposé par le manque de données continues sur le patrimoine financier des ménages depuis la Seconde Guerre mondiale.

La forte emprise de cette institution publique sur l'épargne et son orientation vers un secteur bien particulier, le développement urbain, correspondent au très fort contrôle exercé par l'État sur le système financier établi après-guerre. Ce contrôle, qualifié de « dirigisme financier » (Margairaz 1991 ; Quenouëlle-Corre 2000), est mis en place sous l'Occupation et prolongé à la Libération. Au marché financier d'avant-guerre s'est substitué un système de financement administré de l'économie : l'État fixe les volumes de crédit alloués aux différents secteurs économiques et les prix de ces financements (les taux d'intérêt). Les moyens de crédit sont captés par des organismes publics ou semi-publics qui les orientent dans le cadre d'objectifs d'investissement et de production fixés par l'État<sup>4</sup>.

La Caisse des dépôts apparaît comme le principal canal financier, placé sous contrôle public, de la production urbaine pendant les Trente Glorieuses. La CDC délivre alors des prêts pour la construction de logements sociaux, mais aussi, indirectement, finance le crédit de la plupart des logements privés. Elle finance notamment le Crédit foncier qui accorde des prêts à une part très importante de la production de logements privés<sup>5</sup>.

De plus, l'établissement est devenu le banquier quasi exclusif des collectivités locales et finance ainsi tous leurs investissements en matière d'aménagement et d'équipement urbain<sup>6</sup>. S'il est difficile de mesurer le poids

financier de la CDC dans les investissements des collectivités locales, les rares chiffres dont on dispose révèlent que l'établissement financier apporte dans les années 1960 près de la moitié du montant des investissements publics locaux<sup>7</sup>. La figure 2 met en évidence le volume des financements apportés par la CDC aux politiques urbaines. Il ne révèle pourtant qu'une partie des interventions de la Caisse des dépôts dans le crédit urbain : il faut y ajouter l'appui financier (qui prend d'autres formes financières que les prêts : obligations, garanties financières...) qu'apporte l'établissement au logement privé.

Le contrôle et la distribution d'une grande part de l'épargne par la CDC permettent une croissance urbaine sans précédent à un coût relativement réduit pour l'État. En effet, l'épargne collectée par la CDC, rémunérée à des taux inférieurs à l'inflation, offre des conditions de crédit particulièrement avantageuses pour l'équipement urbain et pour les constructeurs de logements (mais aussi peu favorables aux épargnants).

De plus, la distribution centralisée des financements par la CDC est assortie d'un ensemble de normes technico-financières qui visent à limiter le coût global de la croissance urbaine. Un épais document rédigé à la fin des années 1950, mais actualisé jusqu'à sa disparition à la fin des années 1970, définit les conditions d'octroi des prêts de la CDC pour l'équipement urbain par catégorie d'opération : sont ainsi fixés les taux, la

<sup>4</sup>Dans les années 1940, c'est surtout le Trésor, c'est-à-dire l'État, qui assure le financement de l'économie. À partir des années 1950, d'autres organismes financiers, généralement publics, prennent le relais de l'État. La CDC finance ainsi le développement urbain, le Crédit agricole le développement rural. Le rôle des banques, dont les plus grandes ont été nationalisées en 1945, est accru dans les années 1960, mais elles restent très dépendantes des règles fixées par l'État pour gérer leurs fonds. Pour aller plus loin : voir les synthèses des économistes Patat et Lutfalla (1986) et de Pierre-Cyril Hautcœur (1996).

<sup>5</sup>La CDC souscrit ainsi aux obligations émises par le Crédit foncier. Surtout des années 1950 au milieu des années 1960, la CDC sert d'intermédiaire entre le Crédit foncier et la Banque de France, participant ainsi à un financement monétaire des prêts du Crédit foncier (Effosse 2003). Après les réformes financières du milieu des années 1960, la Caisse des dépôts refinance les prêts au logement via le marché hypothécaire (Lefebvre et al. 1992).

<sup>6</sup>Le Crédit agricole assurait pour sa part le crédit aux opérations d'équipement pour les zones rurales à partir de la fin des années 1950.

<sup>7</sup>Source : rapports annuels de la CDC.

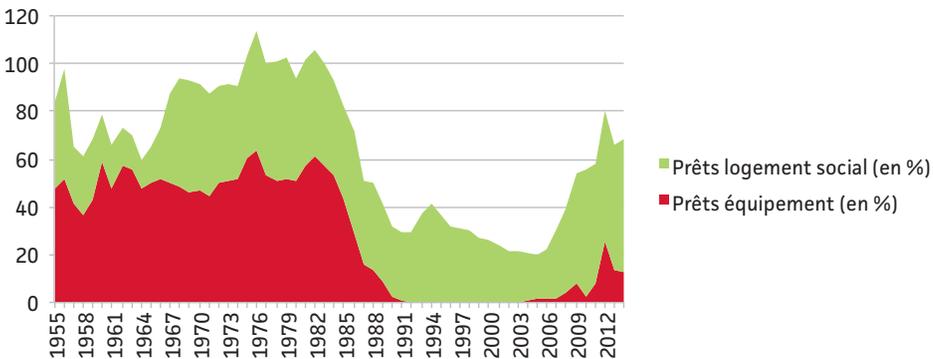
durée et le montant maximum des prêts, ainsi qu'une charge foncière maximale par logement construit. Surnommé « la bible » par les responsables de la Caisse des dépôts, ce document fixe des contraintes très fortes pour l'équipement urbain et pour les formes urbaines. Il impose notamment aux opérations de construction de logements qui bénéficient des crédits de la CDC de limiter au maximum la charge foncière et donc de les localiser en périphérie urbaine, sur des terrains agricoles peu coûteux.

Ces critères de financement, définis et actualisés par la CDC en lien avec les services de l'État, ont été déterminants dans la construction rapide et massive des grands ensembles qui couvrent alors les périphéries de toutes les grandes villes françaises. La fixation de ces normes technico-financières doit beaucoup aux filiales techniques de la Caisse des dépôts créées au milieu des années 1950<sup>8</sup>. La Société centrale immobilière de la Caisse

des dépôts (SCIC) est la première à expérimenter les opérations de grande taille, notamment à Sarcelles, où un grand ensemble de 13 000 logements est entièrement réalisé par la SCIC. Si la SCIC contribue directement à « l'invention » de la forme des grands ensembles (Landauer 2010), l'autre filiale de la CDC, la Société centrale pour l'équipement du territoire (SCET), étend ce modèle en assurant la maîtrise opérationnelle et financière de la plupart des grandes opérations d'aménagement urbain de l'après-guerre.

Les capacités de crédit de la CDC constituent pour les filiales de l'établissement, mais aussi pour l'État, une source d'influence majeure sur les politiques urbaines, notamment à l'égard des acteurs privés et des pouvoirs locaux. Les prêts de la CDC, dont l'octroi dépend d'une décision administrative, apportent aux opérations souhaitées par l'État des moyens de financement auxquels les acteurs locaux comme les acteurs privés n'ont pas

Figure 2. Le volume annuel des prêts de la CDC au logement social et à l'équipement urbain depuis 1955, rapportés au chiffre d'affaires de la construction (en %)



NB : Le graphique se lit de la manière suivante : en 1970, le volume des prêts accordés par la CDC au logement social correspond à 45 % du chiffre d'affaires du secteur de la construction la même année, et le volume des prêts accordés par la CDC à l'équipement correspond à 47 % du chiffre d'affaires du même secteur de la construction.

Sources : INSEE et rapports annuels de la Caisse des dépôts.

<sup>8</sup>La figure de Léon-Paul Leroy, directeur des prêts à la CDC de 1958 à 1978 et dirigeant (directeur puis président) de la SCIC et de la SCET de leur fondation jusqu'en 1978, est à cet égard essentielle.

accès, dans le contexte du contrôle public du secteur financier. Si les pouvoirs locaux peuvent influencer sur l'obtention de ces crédits et déroger en partie aux normes centrales, ces arrangements locaux restent généralement d'une ampleur limitée et influent assez peu sur le contenu des politiques urbaines et sur la forme des grands ensembles.

### **La libéralisation financière et le confinement de la finance publique au logement social**

À partir de la fin des années 1960, le rôle central de la CDC dans les politiques urbaines est progressivement remis en cause. Des premières réformes du système financier donnent une place plus importante aux banques dans le financement du logement (Lefebvre *et al.* 1992 ; Quennouëlle-Corre 2005). Dans le contexte de montée des revendications des sociétés urbaines à l'égard de leur cadre de vie dans les années 1970, puis des lois de décentralisation de 1982, les élus locaux obtiennent progressivement la maîtrise de l'utilisation des prêts que leur accorde la Caisse des dépôts.

C'est surtout la réforme du secteur financier engagée à partir de 1984 qui limite le poids de la CDC dans le développement urbain. Face à la crise économique et financière sensible depuis le choc pétrolier de 1973, et à la suite des résultats limités de la politique de relance de 1981, le gouvernement socialiste engage une libéralisation du secteur financier. Dans la lignée des réformes monétaires et financières adoptées dans les années précédentes par les pays anglo-saxons, il s'agit de supprimer les mécanismes de contrôle public du crédit au profit d'un marché unifié des capitaux. La reformation de

marchés financiers est ainsi jugée un moyen plus efficace que les organismes publics pour sélectionner les investissements les plus utiles à l'économie et à la croissance (Loriaux 1991 ; Renversez 2008).

Dès lors, la part de l'épargne financière des ménages collectée par la CDC chute au profit de placements gérés par des intermédiaires financiers privés (cf. figure 1). Pour éviter des distorsions de concurrence dans le secteur libéralisé du crédit, la ressource issue des livrets d'épargne se limite au début des années 1990 au seul crédit au logement social (cf. figure 2), dont la production a d'ailleurs fortement chuté à l'instar du reste de la construction.

Toutefois, la CDC ne fait pas que subir la réorientation de l'épargne et la restructuration du secteur financier. En dehors de la gestion des livrets d'épargne, désormais concentrée sur le financement du logement social, la CDC développe la structure qui donne naissance en 1994 à Dexia, banque privée cotée en bourse et premier prêteur des collectivités locales<sup>9</sup>. Par ailleurs, la Caisse des dépôts réoriente la gestion de ses activités autres que la gestion des fonds d'épargne. Les filiales urbaines de la Caisse des dépôts doivent désormais suivre un développement calqué sur leurs concurrents privés et fondé sur la recherche du profit plutôt que la mise en œuvre de politiques publiques. La SCIC impose ainsi une série d'augmentations des loyers des logements qu'elle gère<sup>10</sup>, ainsi qu'un ambitieux programme de développement de la promotion de bureaux, guidé par les perspectives de profit mais stoppé net par la crise immobilière du début des années 1990.

<sup>9</sup> Il s'agit de la Caisse d'aide à l'équipement des collectivités locales (CAECL). Établissement public créé en 1966 et géré par la CDC, il est transformé en société anonyme en 1987. Rebaptisée alors Crédit local de France (CLF), la structure accueille dans son capital des actionnaires privés, qui deviennent majoritaires en 1993.

<sup>10</sup> Accélération paradoxalement une paupérisation du peuplement dans certains grands ensembles, dans la mesure où les hausses de loyers étaient seulement compensées pour les ménages les plus pauvres par des aides personnalisées au logement (APL).

La réduction des ressources d'épargne contrôlées par la Caisse des dépôts au profit des organismes financiers privés limite les moyens de l'État pour orienter et dynamiser la production de logements et d'équipements urbains. Les capacités d'action des pouvoirs locaux sont, pour leur part, désormais conditionnées par leurs bases fiscales<sup>11</sup>, mais aussi par les stratégies des promoteurs privés, dont l'influence est appuyée par leur accès facilité au crédit. Les transformations de la Caisse des dépôts participent alors du retrait des régulations publiques du crédit à la ville au profit des acteurs privés, mais elles appuient aussi le maintien d'une politique de logement social désormais largement orientée vers les populations les plus pauvres.

L'engagement de la CDC dans la politique de la ville à partir de 1989 témoigne bien de cette dynamique de confinement de l'appui financier de l'établissement aux politiques urbaines. Dans la première moitié des années 1990, l'établissement apporte en moyenne 150 millions de francs de subventions et 800 millions de francs de prêts aux pouvoirs locaux pour améliorer la vie dans les quartiers populaires, généralement dominés par l'habitat social. Les conditions d'octroi des prêts ont été fortement contraintes par le ministère des Finances pour limiter ce qui pourrait s'apparenter à une extension des circuits administrés du crédit aux collectivités locales (Frétigny 2015). De plus, les subventions sont tirées des bénéficiaires d'activités financières de la CDC menées sans objectif d'intérêt général et calquées sur des modèles de rentabilité semblables à ceux d'un organisme privé. La libéralisation financière dessine des frontières internes à

la CDC et à son appui aux politiques urbaines : la Caisse des dépôts suit les règles du marché sauf en matière d'habitat social et d'utilisation de ses bénéficiaires, qui vont en partie financer la politique de la ville<sup>12</sup>.

### **Depuis les années 2000 : un redéploiement durable de la finance publique de la ville ?**

Alors que de nombreux travaux soulignent la récente montée en puissance des organismes financiers privés dans les politiques urbaines, on observe en même temps un foisonnement des activités urbaines de la Caisse des dépôts. Loin de disparaître, la captation d'une part, certes limitée, de l'épargne des ménages par la CDC s'avère déterminante pour comprendre l'évolution de la fabrique urbaine et du rôle que continue d'y jouer l'État ces dernières années (cf. figures 1 et 2).

En principe, ce circuit financier administré est confiné au logement social et à la politique de la ville dans le but d'éviter de distordre la concurrence dans le marché du crédit local. Le maintien et le confinement du circuit des livrets d'épargne géré par la CDC a joué un rôle majeur dans la genèse et le succès quantitatif du programme national de rénovation urbaine (PNRU). Ce programme, lancé en 2003 par le ministre de la Ville Jean-Louis Borloo, est censé relancer la politique de la ville. Il s'est traduit par la multiplication d'opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux dans les quartiers populaires. La ressource abondante et peu coûteuse issue de la gestion des livrets d'épargne a donné des assises financières essentielles à ce programme : les prêts de la CDC représentent près de 40 %

<sup>11</sup> Si l'État met en place des mécanismes de péréquation entre communes, leur portée reste relativement limitée (Marchand 1999).

<sup>12</sup> Les bénéficiaires de la CDC permettent, en outre, de financer d'autres programmes en appui des politiques publiques, notamment le financement des entreprises depuis 1994. Cette activité de la CDC s'est notamment traduite en 2013 par la création, en partenariat avec l'État, de Bpifrance, établissement financier spécialisé. De plus, la CDC verse depuis 1991 une fraction de ses bénéficiaires annuels au budget de l'État.

des investissements liés au programme. Cet appui financier, largement circonscrit au financement de l'habitat social, a conduit à concentrer le programme sur le logement social, malgré les objectifs affichés du PNRU en termes de diversification de l'habitat dans les quartiers cibles<sup>13</sup>. En 2015, près des trois quarts du total des 45 milliards d'euros d'investissements liés au PNRU ont ainsi été destinés aux logements sociaux, tandis que les incitations à la construction de logements privés restent, pour leur part, limitées.

La démolition-reconstruction massive de logements sociaux, recommandée et financée par la CDC, s'est traduite par l'augmentation du volume de prêts de la Caisse au logement social. Cette dynamique a en outre été accrue par le contexte de la crise financière de la fin des années 2000. La Caisse des dépôts a pallié les défaillances des organismes financiers privés pour financer le logement et les investissements des pouvoirs locaux. Face aux difficultés de la promotion privée, la CDC finance le rachat partiel, mais à grande échelle, des programmes de promotion par les organismes de logement social<sup>14</sup>. De plus, les défaillances des organismes financiers privés (notamment de Dexia) menacent d'étrangler le crédit aux collectivités locales. La CDC a, sur ses fonds propres, recapitalisé Dexia et repris son activité de prêt aux collectivités locales sur fonds d'épargne, activité qu'elle avait abandonnée avec la libéralisation financière des années 1980 (cf. figure 2). Alors qu'au début des années 2000 la Caisse des dépôts prêtait moins de 5 milliards d'euros

par an à l'habitat social, elle a prêté, en 2014, 15 milliards d'euros aux organismes de logement social et plus de 3,5 milliards aux collectivités locales<sup>15</sup>.

Pour autant, ce retour en force de l'établissement financier public dans le financement du logement et des investissements locaux ne correspond pas à un retour au dirigisme financier de l'après-guerre. Le volume des prêts délivrés par la CDC, notamment aux collectivités locales, semble aujourd'hui plafonner, tandis que la récente décollecte de l'épargne par la CDC révèle les limites des ressources financières de l'établissement<sup>16</sup>. L'emprise de la CDC sur l'épargne et sur le crédit est limitée au profit des organismes financiers privés.

À l'heure où la crise budgétaire des pouvoirs publics semble peser fortement sur l'investissement public local, cet article illustre comment des ressources extrabudgétaires, comme l'épargne des ménages, ont constitué et constituent encore des instruments financiers majeurs pour les politiques urbaines. Un tel constat n'est pas contradictoire avec les travaux qui mettent en relief l'influence des marchés financiers sur les politiques urbaines. Cette contribution montre, au contraire, comment l'évolution de la Caisse des dépôts s'est trouvée au cœur des mutations du secteur financier. Il s'agit non pas de postuler une domination toute puissante de « la finance » sur les politiques urbaines mais d'explorer les circuits financiers de la ville pour mieux comprendre les contraintes qui pèsent sur les acteurs publics.

<sup>13</sup>Cette ambiguïté se retrouve notamment dans l'évolution de la SCIC. Rebaptisée Icade en 2003 et introduite en bourse en 2006, la filiale de la CDC se spécialise dans la promotion de bureaux. Elle se désengage des quartiers cibles de la rénovation urbaine en vendant notamment les logements de statut privé qu'elle y possédait à des organismes de logement social, dont la SNI, devenue filiale de la CDC en 2004.

<sup>14</sup>La filiale HLM de la CDC, la Société nationale immobilière (SNI), est par ailleurs à la pointe de ce mouvement.

<sup>15</sup>Source : rapport annuel de la Caisse des dépôts pour l'année 2014.

<sup>16</sup>À l'été 2015, la rémunération des livrets d'épargne gérés par la CDC a baissé d'un quart de point, entraînant du même coup une diminution de la collecte.

## Bibliographie

Aalbers, M. 2012. *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*, Chichester : Wiley/Blackwell.

Effosse, S. 2003. *L'Invention du logement aidé en France : l'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Paris : Comité pour l'histoire économique et financière de la France.

Fourcaut, A. et Voldman, D. (dir.). 2008. « Financer l'habitat. Le rôle de la Caisse des dépôts et consignations aux XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> », *Histoire urbaine*, dossier spécial, n° 23, p. 7-138.

Frétigny, R. 2015. *Financer la Cité. La Caisse des dépôts et les politiques de développement urbain en France*, thèse de doctorat en science politique, université Lyon 2. Disponible en ligne à l'URL suivant : [http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2015/fretigny\\_r](http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2015/fretigny_r).

Halbert, L. 2013. « Les acteurs des marchés financiers font-ils la ville ? Vers un agenda de recherche », *EspaceTemps.net* [en ligne], 9 juillet. Consulté le 1<sup>er</sup> mai 2016, URL : [www.espacetemps.net/articles/les-acteurs-des-marches-financiers-font-ils-la-ville](http://www.espacetemps.net/articles/les-acteurs-des-marches-financiers-font-ils-la-ville).

Hautcœur, P.-C. 1996. « Le marché financier français de 1945 à nos jours », *Risques*, n° 25, p. 135-151.

Landauer, P. 2010. *L'Invention du grand ensemble : la Caisse des dépôts maître d'ouvrage*, Paris : Picard.

Lefebvre, B., Mouillart, M., Occhipinti, S. et Quilliot, R. 1992. *Politique du logement, cinquante ans pour un échec*, Paris : L'Harmattan.

Le Galès, P. 1999. « Le desserrement du verrou de l'État ? », *Revue internationale de politique comparée*, vol. 6, n° 3.

Loriaux, M. M. 1991. *France After Hegemony: International Change and Financial Reform*, Ithaca : Cornell University Press.

Marchand, M.-J. 1999. *L'Économie de la décentralisation : un enjeu financier pour les collectivités locales*, Rennes : Presses universitaires de Rennes.

Patat, J.-P. et Lutfalla, M. 1986. *Histoire monétaire de la France au XX<sup>e</sup> siècle*, Paris : Economica.

Quenouëlle-Corre, L. 2005. « Les réformes financières de 1966-1967 », in Collectif, *Michel Debré, un réformateur aux Finances 1966-1968*, Paris : Comité pour l'histoire économique et financière de la France, p. 85-117.

Renard, V. 2008. « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, n° 148, p. 106-117.

Renversez, F. 2008. « De l'économie d'endettement à l'économie de marchés financiers », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 3, n° 1, p. 54-64.

### Pour citer cet article :

Raphaël Frétigny, « La ville saisie par la finance publique ? La Caisse des dépôts et les politiques urbaines depuis la Seconde Guerre mondiale », *Métropolitiques*, 2 mai 2016.

URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-ville-saisie-par-la-finance.html>.

## INTÉRÊT DE LA THÈSE POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT SOCIAL

Selon l'auteur, la thèse apporte plusieurs enseignements qui contribuent à une meilleure connaissance du logement social et de ses enjeux actuels.

- Elle offre un éclairage nouveau sur le financement du logement social, en révélant notamment l'importance du circuit du livret A, ainsi que des contraintes qui pèsent sur ce mode de financement. Elle montre combien le financement de la ville dépend de la politique macroéconomique et monétaire, dont les enjeux priment souvent sur ceux de la gestion de l'habitat. La thèse vise à expliciter des choix souvent présentés comme techniques et qui ont peu fait l'objet de débats démocratiques, alors même que leurs effets sont majeurs.
- Elle montre comment le logement social et son financement, qui mobilise des ressources extrabudgétaires, sont progressivement devenus quasiment les seuls instruments financiers à la disposition de l'État pour peser sur le développement urbain au profit des ménages les moins aisés. Ce travail met en évidence les effets d'une telle évolution, notamment en termes d'investissement dans les quartiers peu attractifs pour les investisseurs privés. Il souligne aussi les problèmes posés par ce rabattement des moyens financiers de l'État et ses effets en termes d'inégalité territoriale et de peuplement, notamment à partir du cas d'une commune pauvre comme Sarcelles.
- Elle montre tout l'intérêt de la pérennité d'un circuit public de financement du logement social, qui a pallié les défaillances du financement privé du logement et de l'emprunt des pouvoirs locaux.
- Elle révèle la diversité des modes de financement de l'habitat social dans les années de l'après-guerre (financement quasi-monétaire, financement par une épargne à taux réel négatif, financement du foncier...). Faire resurgir cette diversité, progressivement confinée, c'est aussi susciter des possibles et des alternatives pour faciliter la mobilisation du logement social pour résoudre les crises actuelles de l'habitat. À cet égard, l'étude de la crise financière de 2008 a montré que les frontières qui limitent les interventions de l'État dans le secteur financier pouvaient être déplacées.
- Elle éclaire sous un jour nouveau la politique de la ville et la rénovation urbaine, en soulignant combien ces politiques publiques doivent à la Caisse des dépôts et aux évolutions du secteur financier. Elle montre notamment que la focalisation des projets de rénovation urbaine sur l'habitat social est fortement liée aux règles d'utilisation des crédits issus des livrets d'épargne, et plus généralement aux évolutions du marché financier.

2016

# PRIX SPÉCIAL MARIE LANZARO

**« Sortir de l'hébergement d'insertion vers un logement social en Île-de-France. Des trajectoires de relogement, entre émancipation et contraintes ».**

*Thèse de doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines dirigée par Jean-Claude Driant, soutenue le 4 avril 2014 à l'Université Paris-Est.*



Urbaniste-sociologue, Marie Lanzaro est spécialisée dans les questions d'habitat et de précarité. Dans le cadre de ses recherches, son choix de l'entrée par les trajectoires individuelles lui permet d'analyser les dimensions individuelle, structurelle et conjoncturelle des difficultés de logement et de la sortie de celles-ci. Elle s'attache ainsi à analyser les politiques sociales du logement, les dispositifs, pratiques d'accompagnement, de relogement qui en découlent ainsi que les parcours individuels et les expériences vécues. Aujourd'hui chargée d'études et d'observation au SIAO 75, elle s'attache à développer les connaissances sur les parcours des personnes exclues du logement et sur l'offre disponible pour leur porter assistance et leur assurer l'accès à un logement pérenne.

marie.lanzaro@hotmail.fr

## Résumé de la thèse et apports pour les acteurs de l'habitat social

L'objet de cette thèse était d'analyser les trajectoires de relogement de personnes hébergées au sein de structures d'insertion en Île-de-France, qui ont eu accès à un logement social ou qui y demeurent dans l'attente d'une attribution. Il s'agissait de saisir la façon dont elles parviennent à sortir de ces institutions dans un contexte de mise en œuvre difficile du droit au logement, d'obligations de résultats et d'application d'une stratégie visant à fluidifier les parcours de l'hébergement vers le logement social

notamment. Nous souhaitions comprendre comment, dans ce contexte, et en Île-de-France, les personnes enquêtées étaient entrées, avaient évolué dans le système de l'Aide Sociale à l'Hébergement (ASH), et comment certaines d'entre elles avaient fini par en sortir pour accéder à un logement à statut pérenne dans le parc social.

Le choix du parc social se justifie par le fait que c'est celui sur lequel les pouvoirs publics ont le plus de marges de manœuvre

pour assurer et garantir le droit au logement. En outre, les associations ont, dès les années 1980, multiplié les partenariats avec les bailleurs sociaux pour favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées. Enfin, c'est le parc le plus accessible aux personnes modestes et par conséquent, le parc de logement pérenne vers lequel s'opère le plus grand nombre de sorties depuis l'hébergement.

### Posture de recherche

Dans un contexte et territoire où, rappelons-le, il est mal aisé de garantir les sorties de l'hébergement et d'assurer l'accès au parc social à hauteur de la demande et cela alors même que l'État se voit doté d'une obligation de résultats, le passage de l'hébergement vers le logement se révèle être particulièrement administré. En conséquence, nous l'avons appréhendé et analysé comme une « procédure de relogement ». Nous entendons par relogement l'acte qui consiste à procurer un logement à quelqu'un qui en est déposé. Dans cette acception, le relogement ne renvoie pas seulement à un résultat, mais aussi au processus et à la procédure qui rend ce passage possible. Ceux-ci étant, dans le cas des personnes hébergées, intrinsèquement liés à la procédure d'insertion.

Une telle posture nous a amenée à adopter une approche sur le long terme. Nous sommes en effet partie du principe que pour comprendre ce qui se joue dans le relogement, nous devons nous pencher sur le déroulement des parcours depuis l'admission jusqu'à la sortie de l'ASH. En outre, alors que l'accès à un logement est présenté comme consacrant l'autonomie et l'insertion retrouvées, nous sommes partie du principe qu'il est particulièrement difficile de déterminer un enchaînement de causes à effets qui expliquerait cette sortie. Et nous

avons préféré l'appréhender par les contingences qui la rendaient possible.

Dans cette perspective, l'objet trajectoire nous a semblé être le plus approprié. En employant le terme de trajectoires, il s'agit bien de considérer que la succession de positions occupées par l'individu au fil du temps n'est pas le fait du hasard, mais qu'elle se redéfinit en fonction des ressources et des contraintes qui dessinent le champ des possibles et que cette succession résulte par ailleurs de choix et d'arbitrages situés « au carrefour de logiques d'acteurs et des déterminants structurels » (Grafmeyer, Authier, 2008). Il s'agissait bien d'adopter une approche sur le long terme et de comprendre la succession des positions occupées par les personnes hébergées au croisement de l'individuel et du structurel.

Cette posture nous assurait d'une part de pouvoir analyser l'intervention publique en faveur des personnes exclues du logement et d'autre part d'interroger la façon dont les personnes font avec leurs difficultés dans un système donné.

De fait, c'est autour des interactions entre l'action publique, les logiques institutionnelles et les trajectoires et choix individuels que nous avons problématisé notre réflexion (Lelévrier, 2010 ; Charbonneau, 2008). Nous nous interrogeons donc sur la manière dont les politiques et les interventions en faveur des personnes en difficulté de logement, transforment, améliorent ou infléchissent les conditions et parcours de vie des publics qu'elles ciblent (Ertul, Melchior, Warin, 2012). En d'autres termes, il s'agissait d'interroger les effets que les dispositifs et conditions d'insertion et de logement ont sur les mobilités, démarches et choix des personnes ciblées.

Deux hypothèses principales guidaient notre réflexion.

La première était que les personnes que nous ciblions, du fait qu'elles demeuraient dans l'hébergement jusqu'à se voir proposer un logement, aspiraient à cette mobilité et à ce type d'habitat normalisé, qu'elles étaient prêtes à tenir les conditions requises à cette fin, mais aussi, qu'elles étaient fortement dépendantes de l'action publique pour y parvenir.

La deuxième hypothèse était que, malgré le caractère fortement administré et contraignant de la procédure de relogement, les personnes enquêtées demeuraient des acteurs sociaux qui opéraient des choix. Ainsi, malgré la contrainte qui s'exerçait sur elles et malgré leurs aspirations à sortir de l'ASH, nous supposons que les choix qu'elles opéraient n'étaient pas faits au hasard, ni même dans la seule logique de sortir de l'hébergement et d'accéder à un logement de droit commun.

Le choix de se positionner à l'interface des trajectoires et de l'intervention publique et, dans cette logique, d'interroger les dispositifs d'insertion et de relogement par les trajectoires et expériences vécues des principaux intéressés, nous a conduite à analyser conjointement le système en place et les trajectoires recueillies. En conséquence, les résultats et les apports de cette thèse se situent à la fois du côté de l'appréhension et du traitement de la précarité et de l'exclusion du logement, et du côté des trajectoires résidentielles marquées par des ruptures, la précarité et encadrées par l'action publique.

## Principaux résultats

### *Fluidifier les sorties de l'hébergement vers le logement : un passage soumis à conditions*

Les années 2007, puis 2009, ont marqué deux virages dans la mise en œuvre du droit au logement. En 2007, il devenait opposable à l'État et des mesures étaient prises pour favoriser les sorties de l'hébergement notamment vers le logement social. Deux ans plus tard, le gouvernement avait impulsé une « stratégie nationale de refondation de l'hébergement et de l'accès au logement ». De nouveaux outils et dispositifs ont été mis au point ou généralisés dans la perspective de promouvoir une approche qualifiée de « logement d'abord ». L'hébergement ne devait dès lors plus être pensé comme une étape obligée pour les personnes dépourvues de logement et l'accès au logement des personnes hébergées devait être favorisé. Cela s'est traduit dans les faits par la réaffirmation du rôle du parc social dans l'accueil des sortants d'hébergement (le contingent préfectoral et celui d'Action Logement étant mobilisés pour les reloger).

Au-delà de la mise en tension des objectifs de mixité sociale et du droit au logement se posait la question de la sécurisation du relogement de ce public. Les personnes hébergées sont présentées comme un public « à risque » (Simon, 2003) du fait qu'elles ont été éloignées du logement ordinaire pendant plusieurs mois, voire plusieurs années, et qu'elles disposent de ressources modestes et souvent précaires. Elles seraient ainsi plus sujettes que les autres demandeurs de logement à présenter des difficultés pour l'occuper et s'y maintenir dans le respect de droits et devoirs des locataires. Bien que non explicitée comme telle, la question des équilibres de peuple-

ment est également en jeu du fait de l'origine réelle ou supposée de ces ménages, de leurs faibles ressources et de leur composition familiale.

Dans une visée de favoriser les sorties de l'hébergement vers le logement, des mesures ont porté sur l'offre, d'autres sur les modalités d'accompagnement et d'autres enfin sur les critères de priorités et de ciblage des bénéficiaires de cette *fluidité*. Leur portée s'avère finalement précaire et n'est que faiblement perçue par les acteurs locaux de l'hébergement. Alors qu'une *refondation* était annoncée, on assiste finalement, surtout, à une gestion de l'insuffisance de l'offre et à une réorganisation du sens des priorités. Malgré un effort de construction, la logique consiste principalement à mobiliser l'offre de logements sociaux existante et à sélectionner des bénéficiaires parmi les personnes hébergées. C'est en effet un tri à la « logeabilité » (Ballain, Maurel, 2002) qui est préconisé et impulsé. En outre, ce dispositif se focalise sur le passage et la sortie de l'hébergement vers le logement. En conséquence, la logique qui prévaut est plutôt celle d'une action à la marge des processus d'exclusion (Castel, 2009 ; Verdès-Leroux, 1978). Les mesures prises ne visent aucunement les processus qui alimentent l'exclusion du logement et de fait les craintes des bailleurs sociaux sur la pérennité des relogements. Logiquement, et malgré ces mesures, la dépendance à l'égard de l'offre et aux pratiques d'attribution demeure importante. La procédure de relogement se révèle par ailleurs très contraignante pour les divers acteurs impliqués. Enfin, et du fait même de ces modalités de partenariat, elle contribue à accentuer la sélectivité à l'œuvre et à renforcer à l'extrême les dispositifs de sécurisation des relogements (dont la portée est limitée).

### **Les pratiques d'accompagnement : insertion et relogement, les deux faces d'une même médaille**

En analysant les pratiques d'accompagnement social à l'œuvre dans les structures d'hébergement en matière d'accès au logement, nous avons été conduite à nous décentrer par rapport au strict dispositif de relogement. Pour autant, qu'il s'agisse du dispositif de relogement en tant que tel ou non, les pratiques relèvent de logiques similaires. L'enjeu premier demeure celui de favoriser les sorties, de faciliter l'accès au parc social par la mobilisation de l'offre existante et par l'apport de garanties aux bailleurs sociaux. À ces pratiques s'en ajoutent d'autres orientées directement vers les individus.

Le passage par l'hébergement agit dès lors comme une étape à part entière, et clé, dans la procédure de relogement. La prise en charge dans l'hébergement a d'abord pour visée de mener les personnes accueillies vers les lieux repérés comme étant ceux de l'insertion (qui supposent la régularisation de leur situation administrative, l'obtention de tous leurs droits, d'un emploi, d'un logement etc.) (Pelège, 2004). Dans cette logique, l'accès à un logement est supposé survenir par ricochets, en conséquence de l'insertion et de l'autonomie acquise et, ainsi, les consacrer. La prise en charge dans l'hébergement est également un support pour préparer la sortie et l'accès à un logement de droit commun. Les personnes hébergées sont d'abord accompagnées dans toutes leurs démarches pour remplir les conditions requises pour l'obtention d'un logement social (dépôt, renouvellement de leur demande de logement social, mobilisation des voies de recours etc.). Les personnes sont aussi « remises au niveau d'un locataire ». Une pédagogie de l'habitat est développée (autour des conditions d'hébergement, au cours « d'atelier

logement » etc.) afin de « préparer » les personnes hébergées à l'occupation d'un logement de droit commun et ainsi de s'assurer qu'elles seront bien « prêtes au logement ». Elles sont, enfin, sensibilisées aux contraintes qui entravent leur accès au logement, afin qu'elles en tiennent compte dans les démarches qu'elles impulsent et dans les choix qu'elles opèrent (d'un point de vue résidentiel mais également personnel, tel que leur insertion professionnelle, la régularisation de leur situation administrative, familiale etc.). Il s'agit de faire en sorte que rien ne fasse obstacle à une proposition de logement puis à son attribution. L'hébergement tend, dès lors, à accentuer son rôle d'habitat propédeutique<sup>1</sup> et de sas probatoire.

En outre, il médiatise l'accès au logement des personnes hébergées sur deux volets. Les hébergeurs, assistés par les collectifs relogement et par des chargés de mission, s'attachent d'abord à favoriser la prise en compte des candidatures des personnes hébergées par les bailleurs sociaux et les réservataires (partenariats afin de bénéficier d'opportunités de relogement ; ajustements afin de répondre à leurs attentes etc.). Ils s'assurent, ensuite, que les personnes hébergées intègrent les conditions de relogement (tels que les délais pour se prononcer et leur impossibilité à refuser une proposition de logement adaptée à leurs besoins).

L'intégration de ces contraintes, de même que la mobilisation de garanties et la dispense de mesures d'accompagnement social pour sécuriser les relogements, ne sont pas remises en cause par les accompagnants sociaux, mais ces derniers interrogent leur caractère dérogatoire et outrancier. L'enjeu sous-jacent à cette escalade de conditions et de garanties nous apparaît comme étant intrinsèque aux

limites de l'assistance et de l'aide sociale, lorsqu'elles sont mises en œuvre dans une perspective de gestion des vulnérabilités. La stratégie adoptée par l'État et le processus d'insertion n'agissent en aucun cas sur les sources d'insécurité et de vulnérabilité. De fait, cette logique réparatrice apparaît comme étant en décalage avec les véritables enjeux qui se jouent dans le recours à l'hébergement et à la sortie de celui-ci qui appelleraient des mesures préventives et assurantielles.

### **Les trajectoires de relogement : vulnérabilités et choix sous contrainte**

Les personnes rencontrées se sont trouvées dépourvues de logement pour divers motifs et à la suite de diverses ruptures. Ces événements fondateurs ont impliqué dans certains cas de nouvelles ruptures de liens sociaux, fragilisant d'autant plus les personnes rencontrées. Ils ne peuvent pour autant expliquer, à eux seuls, l'exclusion du logement et le recours à un hébergement. Les ruptures sont toujours survenues dans un contexte dans lequel les personnes se trouvaient particulièrement vulnérables et dans lequel les conditions d'accès à un logement de droit commun étaient très exigeantes. Le recours à l'hébergement doit, dès lors, s'entendre comme le fruit de l'impossibilité pour les personnes rencontrées à faire face aux difficultés rencontrées pour se maintenir ou accéder à un logement. L'hébergement est la première aide – institutionnelle – satisfaisante qui leur soit proposée. L'acceptation d'une telle prise en charge est présentée par certaines personnes enquêtées comme un moyen de ne pas mobiliser, ou de ne plus abuser des solidarités primaires et secondaires et pour avoir une chance d'accéder à un logement autonome et stable.

<sup>1</sup>Par habitat propédeutique nous entendons un habitat conçu pour garantir l'acquisition des « compétences » nécessaires pour habiter un logement de droit commun.

Mises à l'abri, les personnes se sont attachées à mener des démarches pour régulariser leur situation administrative, s'insérer professionnellement et pour accéder à un logement. Malgré l'évolution de leur position sociale durant la prise en charge, les personnes rencontrées ne parviennent toujours pas à revenir sur le marché du logement et dépendent largement d'une intervention publique pour accéder à une situation pérenne. L'analyse des mobilités infra-résidentielles et des sorties vers le logement nous montre que, bien qu'elles soient soumises à de nombreuses conditions et démarches individuelles, elles demeurent largement marquées par des logiques gestionnaires et des pratiques – celles des bailleurs sociaux notamment – sur lesquelles les acteurs de l'hébergement et du relogement n'ont pas la main – ou seulement à la marge.

Malgré les conditions et durées de prise en charge, ce passage par l'hébergement – parfois très long – semble intégré par les personnes rencontrées comme un moyen de se stabiliser, de se « remettre debout » et d'accéder à un logement de droit commun. Cette acceptation et assimilation sont symptomatiques du fait que les personnes ont intégré les contraintes de l'offre et du système, mais également le rôle de l'hébergement, et le leur, dans l'accès à un logement de droit commun. Les personnes rencontrées ne nous présentent d'ailleurs jamais l'accès au logement comme le bénéfice d'un droit lié à leur statut d'hébergés ou d'exclus du logement. Celui-ci est présenté comme le résultat de leurs efforts, de leur mérite et du fait qu'elles remplissent effectivement les termes du contrat d'insertion. Elles ont par ailleurs conscience de la contrainte qui s'impose à elles pour accéder à un logement

et elles attendent qu'une proposition leur soit faite. Pour autant, elles ne s'en remettent pas totalement au système. D'abord, les personnes rencontrées mobilisent souvent tous les recours qui sont en leur possession pour accéder à un logement de droit commun. Ensuite, il apparaît qu'elles n'acceptent pas de se plier à la contrainte à n'importe quelles conditions. Les personnes rencontrées mettent tout en œuvre pour accroître leurs chances de se voir proposer un logement qu'elles estiment satisfaisant. Malgré leur position spécifique dans l'espace résidentiel et leur rapport à l'assistance, les choix opérés s'inscrivent dans des logiques similaires à celles des ménages déjà logés confrontés à une mobilité résidentielle. Ils prennent sens à la croisée de la contrainte de l'offre, du système et des aspirations individuelles, c'est-à-dire dans la confrontation des opportunités et du souhaitable.

Ce caractère ordinaire ne doit pas masquer l'expérience de cette proposition de logement qui est vécue comme particulièrement contrainte et empreinte par l'urgence. Malgré cela, la sortie du dispositif par l'accès à un logement social est toujours présentée comme un soulagement et une satisfaction. L'accès à un logement consacre, selon les dires des personnes rencontrées, leur « retour à la normale », l'accès à un véritable « chez soi » et leur offre la possibilité de « passer à autre chose » et de reprendre le cours normal de leur existence. Aussitôt qu'elles accèdent à un logement social, les personnes rencontrées se trouvent confrontées aux mêmes difficultés que tout autre locataire à revenus modestes au sein du parc social. Les conditions de vie et le logement sont dans certains cas rapidement sources d'insatisfactions ou l'évolution de la composition familiale requiert une mobilité résidentielle. Face

aux diverses sources d'insatisfaction et aux difficultés à muter dans le parc social, les personnes sont appelées à s'ajuster au logement qui leur a été attribué et à son environnement. Elles mettent alors en œuvre

les mêmes stratégies que tous les autres ménages (notamment autour des lieux de scolarité de leurs enfants) et projettent des mobilités résidentielles.

### INTÉRÊT DE LA THÈSE POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT SOCIAL

Dans le contexte précité et au vu du rôle que l'habitat social joue dans l'accueil des publics les plus modestes en Île-de-France, cette thèse présente selon l'auteur un double intérêt pour les acteurs du logement social.

Elle permet tout d'abord d'affiner les connaissances disponibles sur les parcours et profils des ménages qui à un moment donné de leur vie se sont trouvés confrontés à des difficultés et à l'absence de logement et qui se sont vu proposer et attribuer un logement social. Elle montre notamment que, malgré les ressources détenues, ces ménages demeurent fortement dépendants de l'intervention publique et de l'existence d'une offre accessible et décente pour sortir de l'absence de logement. Elle soulève de fait le rôle central que joue le parc social. Elle permet également d'objectiver et de relativiser les risques pris en relogant - dans le cadre d'une procédure fortement administrée - des personnes hébergées. Ils se distinguent finalement peu des locataires du parc social les plus modestes et les plus contraints dans leur parcours résidentiel.

Elle actualise ensuite les analyses des modalités de coopération entre bailleurs sociaux et acteurs associatifs dans une perspective de favoriser les relogements des ménages les plus défavorisés et de les garantir sur la durée. Elle pointe par la même occasion les limites intrinsèques de l'accompagnement social, d'une approche strictement réparatrice et individualisante pour agir et prévenir les processus d'exclusion, de précarisation des aspirants ou des locataires du parc social. Les dispositifs d'accompagnement social mobilisés n'agissent qu'à la marge sur les processus qui peuvent effectivement mettre en difficultés les ménages les plus modestes et les moins bien dotés.

Si le logement social peut être analysé comme une pierre de notre système de protection sociale (Castel, Haroche, 2001), il ne suffit pas de garantir l'accès au parc social et l'insertion dans le logement. Cette thèse montre qu'il s'avère tout aussi nécessaire de penser en parallèle la sécurisation des parcours individuels et familiaux dans une visée notamment de prévention de - nouvelles - ruptures résidentielles.

## Bibliographie

Ballain R., Maurel E., *Le logement très social*, Paris, Éditions de l'Aube, 2002.

Castel R., Haroche C., *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi*, Paris, Fayard, 2001.

Castel R., *La montée des incertitudes ? Travail, protections, statut de l'individu*, Paris, Seuil, 2009.

Charbonneau J., « Trajectoires sociales et stratégies individuelles en contexte d'incertitude », in Dansereau F. et Grafmeyer Y. (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, PUL, 1998, pp.395-413.

Ertul S., Melchior J-P., Warin P., *Les parcours sociaux à l'épreuve des politiques publiques*, Rennes, PUR, 2012.

Grafmeyer Y., Authier J.-Y., *Sociologie urbaine*, Paris, Armand Colin, 2008.

Lelévrier C., *Action publique et trajectoires résidentielles : un autre regard sur la politique de la ville*, Habilitation à diriger des recherches, 2010.

Pelège P., *Hébergement et réinsertion sociale, les CHRS*, Paris, Dunod, 2004.

Simon P., « Le logement social en France et la gestion des 'populations à risques' », *Hommes et migrations* n°1246, 2003, pp. 76-91.

Verdès-Leroux J., *Le travail social*, Paris, Éditions de minuit, 1978.

2016

# PRIX SPÉCIAL JOHANNA LEES

**« Ethnographier la précarité énergétique : au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habiter ».**

Thèse de doctorat en sociologie dirigée par Suzanne de Cheveigné et Florence Bouillon, soutenue le 12 septembre 2014 à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales.



Johanna Lees est socio-anthropologue. Elle a mené sa thèse sur la catégorie « précarité énergétique » dans laquelle elle propose à la fois une analyse politique de l'émergence et de la structuration de cette catégorie et une ethnographie des familles concernées par le phénomène, habitant à Marseille dans les grandes copropriétés dégradées et les petites du centre-ville. Aujourd'hui, elle travaille sur les inégalités environnementales dans la zone industrielle de Fos-sur-Mer dans le cadre d'une enquête d'épidémiologie participative. Elle est membre fondateur du LaSSA (laboratoire de sciences sociales appliquées, [lassa-org.fr](http://lassa-org.fr)) dans lequel elle travaille en tant que chercheure et formatrice auprès de professionnels.

[leesjohanna@gmail.com](mailto:leesjohanna@gmail.com)

## Résumé de la thèse et apports pour les acteurs de l'habitat social

Le pari de cette thèse a été, dès son origine, de tenter d'apporter un regard critique sur le « problème public » de la précarité énergétique en mobilisant outre l'analyse de l'action publique, les expériences des personnes concernées. L'un des sujets de ce travail est la manière dont des personnes qui font l'objet de formes multiples de la relégation sociale et de la stigmatisation, interrogent au prisme de leur expérience les politiques publiques de la précarité énergétique et du logement. Ce travail s'articule autour de deux problématiques principales :

Que révèle la catégorie précarité énergétique du traitement politique de la question sociale et que nous disent les expériences de la précarité énergétique de ce traitement politique ? Pour ce faire, une ethnographie multi-située a été réalisée pendant 30 mois à Marseille.

Le travail de terrain a été réalisé auprès de familles locataires des petites copropriétés privées du centre ville ou des grandes copropriétés dégradées situées dans ce que le langage vernaculaire nomme « les quartiers

nord ». Il repose sur 45 entretiens dont une vingtaine auprès des familles locataires de ces logements, le reste ayant été réalisé auprès de travailleurs sociaux ou d'acteurs du logement sur ces territoires. L'enquête ethnographique s'appuie sur de l'observation participante réalisée grâce à la présence régulière à deux permanences logements dans deux copropriétés dégradées pendant deux années. Les données de terrain relèvent aussi de l'animation pendant une année, deux fois par semaine, de l'atelier français dans un centre social. Enfin, l'objet de la thèse consistant à observer les logements afin de comprendre les manières d'habiter en situation de précarité énergétique, un travail ethnographique sur le temps long avec quatre familles a pu avoir lieu. Pénétrer les logements régulièrement, y rester quelques heures et participer aux activités de la vie quotidienne, ont constitué les modalités de ce travail ethnographique.

Mon objet, s'il considère pour une part la sociologie de l'énergie, relève de la sociologie de la pauvreté, du logement, de l'anthropologie politique et d'une phénoménologie de l'habiter. J'ai cherché à comprendre plus avant, les manières d'habiter dans un contexte de précarité énergétique dans un type particulier d'habitat : le logement social de fait. Cette notion désigne, en contrepoint de celle de logement social de droit, « non pas les logements, qui sont gérés par des personnes privées sur un marché, mais plutôt le niveau économique des habitants » (D'Arbonville, 2000 : 39). Ce type d'habitat prédispose particulièrement à connaître des situations de précarité énergétique et d'inconfort. L'humidité, le froid, l'absence d'électricité, de chauffage ou d'eau chaude et les défauts des systèmes électriques constituent le quotidien de l'expérience dans ces logements.

### INTÉRÊT DE LA THÈSE POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT SOCIAL

Selon l'auteur, l'« habitat social de fait » constitue le versant négatif et extrême de l'habitat social de droit : extrême, il accueille une population en grande pauvreté ; négatif parce que les conditions d'habitation sont souvent bien plus mauvaises que celles qu'offre le logement social de droit.

Les populations enquêtées ne sont pas éloignées sur le plan social et des manières de faire, de certaines populations hébergées dans l'habitat social - la plupart des personnes de l'enquête sont candidates au logement social - et certaines des expériences décrites dans la thèse peuvent avoir cours dans le logement social (problèmes de factures par exemple, rapport à l'énergie). Ainsi sont documentés les rapports au monde, à la facture, la relation sociale au confort, aux dispositifs d'action publique, au logement, à l'habiter, aux institutions et à l'énergie, d'un certain segment du « populaire ».

### **La précarité énergétique comme euphémisation et écologisation de la question sociale**

La première partie de ma thèse retrace la genèse de la catégorie précarité énergétique et dévoile la manière dont l'action publique définit des situations, catégorise des publics et décide de bénéficiaires. Je montre alors que le problème de l'inégalité d'accès à l'énergie, construit à l'occasion de l'ouverture à la concurrence du marché de l'énergie en France, relève de la question sociale, notamment parce qu'il s'inscrit dans un contexte de paupérisation de la société et de difficultés sur le plan microsocial pour se loger.

C'est pourtant dans le champ de l'environnement que la précarité énergétique va être reconnue à l'échelle politique. Ce qui témoigne d'un mouvement plus large à l'œuvre dans les politiques publiques : celui de l'écologisation du social. Dans cette perspective, pour être pris en charge, un problème doit concerner l'environnement. Ce qui, du point de vue de la situation écologique catastrophique d'aujourd'hui peut apparaître comme politiquement pertinent. Néanmoins, ce mouvement, dans le cas de la précarité énergétique, participe d'une euphémisation voire d'une dépolitisation de la question sociale : la précarité énergétique n'est en effet pas pensée comme une forme d'inégalité environnementale ni comme une situation de difficulté pour accéder à un logement décent. Par ailleurs, on observe que les dispositifs d'action publique pour traiter le problème sont d'une envergure relative et sont rarement destinés à ceux qui éprouvent le plus de difficultés pour se loger ou se maintenir dans le logement.

### **Habiter en situation de précarité énergétique : une expérience angoissée d'un monde intrusif et brutal**

La seconde partie de la thèse consiste, par le biais de l'ethnographie, à documenter les situations attenantes à la précarité énergétique en leur donnant l'épaisseur de l'expérience. Ces descriptions permettent de nourrir une analyse sur le rapport au logement des habitants et de complexifier ces différentes figures par rapport aux définitions législatives ou aux indicateurs à l'œuvre. Ainsi, bien au-delà des difficultés à payer les factures ou à accéder au confort thermique, connaître la précarité énergétique, c'est être en prise avec le danger et la peur lorsque les installations électriques sont défectueuses, à la honte liée par exemple aux difficultés pour veiller à son hygiène, ou encore devoir régler ses déplacements et donc ses activités journalières en fonction de l'état de marche des ascenseurs. La précarité énergétique a en outre bien d'autres coûts que ceux qui figurent sur les factures d'énergie. L'état des logements démultiplie le nombre de travaux à faire et le coût de l'habiter ; quant à l'absence d'eau chaude, elle rend le quotidien fatigant et est coûteuse en temps et parfois en estime de soi. C'est le cas lorsque les femmes du terrain font chauffer l'eau sur la gazinière pour se laver. Comprendre la précarité énergétique, c'est alors considérer l'ensemble de ces dimensions, souvent invisibles et saisir ce que cette précarité fait à « l'habiter » dans ces contextes résidentiels.

L'habiter constitue un « invariant anthropologique » (Paquot, 2005), il est ce qui autorise l'Homme à s'inscrire dans le monde et à s'y engager (Breviglieri, 2002). Espace du

ménagement et du repos (Heidegger, 1958), l'espace habité est à la fois celui du maintien de soi et du rapport à l'autre (de Certeau, [1980], 1994 ; Bouillon, 2007). Les situations de précarité énergétique et de mal logement sont ici abordées dans leur pluri-dimensionnalité à l'aune de la relation à l'intimité, du rapport social au confort, mais aussi à partir de leur dimension sensorielle et affective. L'approche par l'habiter permet de saisir le rapport au monde des personnes concernées dans ce contexte de logement. Être en situation de précarité énergétique, c'est avoir froid et ne pouvoir se protéger de la menace extérieure, c'est aussi voir la continuité de son existence quotidienne sans cesse malmenée par des petites ruptures qui durent : les fuites d'eau qui se répètent, les coupures d'énergie et les pannes d'ascenseurs. C'est enfin veiller difficilement au maintien de soi face à un habitat qui peut être vécu comme dégradant. L'expérience de la précarité énergétique est donc celle de la confrontation quotidienne avec le désordre dans le monde, lié au désordre dans l'habitat et ses incohérences ordinaires. Le rapport au monde construit par ces situations dans le logement est sans nul doute influencé par une expérience angoissée d'un monde intrusif, brutal, désordonné et éprouvant. Face à la précarité énergétique, l'expérience habitante n'est ainsi que manifestation du désir d'habiter, lutte pour le maintien de soi et défense de son « être » en société.

### INTÉRÊT DE LA THÈSE POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT SOCIAL

Selon l'auteur, ce travail relatif à l'habiter permet aux acteurs du logement social et du logement de manière plus générale de comprendre ce qui se joue dans la relation au logement. Il autorise à saisir les enjeux sur le plan ontologique et social de cette nécessité qu'il y a à habiter. Il met en exergue les effets de la précarité énergétique sur l'habiter et témoigne de manière concrète des effets sur la vie quotidienne et sociale de l'inconfort dans le logement.

Par ailleurs, les résultats de l'enquête de terrain permettent d'interroger le traitement politique de la question sociale lié au logement. En effet, ils montrent que, par-delà les situations de précarité énergétique (difficulté de payer les factures, inconfort thermique), les personnes rencontrées sont confrontées à des situations de « mal logement » voire d'insalubrité. Ainsi, l'approche par le prisme de l'énergie de cette catégorie semble occulter un ensemble de problèmes liés plus particulièrement à la situation problématique du logement en France (rapport de la Fondation Abbé Pierre [1995-2016]) et à la pauvreté grandissante.

### **Une critique politique de l'action publique par les acteurs de ces copropriétés dégradées**

Ma thèse participe dans une troisième partie, d'une critique de l'action publique grâce à la méthode ethnographique. Dans cette perspective, il s'agit de saisir les relations au travers desquelles l'action publique se réalise et l'État se matérialise. Ainsi, l'un des apports centraux de ce travail relève d'une analyse des rapports à l'État et aux institutions entretenus par les milieux populaires. Par l'analyse de la pratique de trois dispositifs d'action publique de lutte contre la précarité énergétique (le Fonds Solidarité Énergie, les tarifs sociaux de l'énergie et les formations à la maîtrise de la demande d'énergie auprès des publics captifs du travail social), se construit un certain rapport au corps social et politique pour les habitants de ces logements, qui ne sont pas exempts de jugements sur ces dispositifs. Les bénéficiaires de l'aide sociale contestent ainsi les institutions à plusieurs niveaux. L'expérience des dispositifs et du travail social leur permet de remettre en cause l'action publique à partir de ses fondements politiques. Ils objectent à la logique contractuelle à l'œuvre dans le travail social son caractère discrétionnaire et discriminant. Ils déplorent l'injonction biographique ou l'obligation de se raconter à l'œuvre dans les dispositifs d'aide sociale, qu'ils considèrent comme intrusive et abusive. Enfin, les dispositifs d'action publique sont souvent considérés par les personnages de cette enquête comme des dispositifs partiels qui ne répondent en rien à leurs préoccupations. Les Fonds Solidarité Énergie sont établis pour traiter des problèmes d'ordre conjoncturels alors que les difficultés pour payer les factures sont, pour leur part, d'ordre structurel. Les dispositifs d'aide à la maîtrise de l'énergie partent du postulat que les habitants auraient des difficultés à maîtriser

leur demande d'énergie alors qu'ils sont déjà dans des logiques de privation et de restriction. Enfin, ces dispositifs semblent occulter l'élément essentiel qui prédestine à vivre ces situations de précarité énergétique : la mauvaise isolation des logements.

### **INTÉRÊT DE LA THÈSE POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT SOCIAL**

Les résultats de la thèse permettent selon l'auteur d'éclairer et d'interroger certains dispositifs mis en œuvre dans l'habitat social, notamment ceux qui participent d'une éducation à la consommation d'énergie auprès des ménages locataires. Le travail de terrain montre que les familles ne sont pas insensibles aux conseils liés aux économies d'énergie afin de faire des économies financières. Pour autant, ces conseils peuvent apparaître décalés au regard des usages de l'énergie à l'œuvre. D'une part, les familles sont souvent en situation de restriction et de privation : recevoir de tels conseils peut être vécu comme une forme de violence sociale. D'autre part, ces habitants sont comme tout un chacun des êtres « sociaux ». Ainsi dans une société qui prône l'accès au confort et à la consommation, accéder au confort constitue une manière d'exister et d'être reconnu sur le plan social. L'enquête témoigne ainsi du fait que le dit « précaire énergétique », constitue une figure contemporaine de la relégation sociale.



En conséquence, les dispositifs de maîtrise de la demande d'énergie auprès de populations en situation de précarité et de pauvreté ne peuvent s'exempter d'une réflexion sur la dimension sociale du confort.

De manière plus générale, ce travail sur les dispositifs d'action publique permet de documenter les rapports à l'État et aux institutions vue d'en bas, d'une catégorie du populaire pouvant être hébergée par les bailleurs sociaux.

### Des « arnaques » au logement tolérées par l'État

Enfin, le dernier chapitre participe d'une réflexion concernant le « système généralisé de l'arnaque » dans ces copropriétés dégradées. Dans ces territoires, objets d'un ensemble de discours relatifs à la criminalité, la « magouille » et la délinquance sont également le fait d'acteurs moins attendus comme les propriétaires privés, les fournisseurs d'énergie et les syndicats. Il se joue ici, de manière ordinaire, banale et généralisée, une pluralité d'« arnaques » (Lees, 2016). « L'arnaque » constitue le procédé selon lequel un « arnaqueur » prend pour cible une personne afin de mettre en œuvre une pratique qui a pour effet de l'enrichir et qui, a contrario, appauvrit financièrement, met en difficulté « l'arnaque » ou le fragilise. Les arnaques sont pratiquées par les propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriété ainsi que par les fournisseurs d'énergie qui, à l'occasion de la libéralisation du marché de l'énergie, ont eu à démarcher les occupants pour faire signer de nouveaux contrats. Sur ces terrains,

la présence de ces abus est particulièrement flagrante et récurrente. Dans ce contexte, avec les intervenants sociaux qui travaillent dans ces quartiers, les habitants s'interrogent. Puisque les tromperies ne sont pas des faits isolés, les politiques publiques du logement en sont-elles (au moins partiellement) responsables ou les tolèrent-elles ? Nous répondons à cette question à partir du problème des abus pratiqués par les propriétaires privés.

À partir de 1975, l'idée selon laquelle la France a rattrapé son retard quantitatif de logements émerge, les efforts de construction massifs de l'après-guerre sont abandonnés. Les APL (aides personnalisées au logement) promues par la loi du 3 janvier 1977 dite « loi Barre » se substituent à la construction de logements sociaux dans des proportions importantes. Les habitants de ces copropriétés accèdent à la location grâce à ces prestations car les propriétaires sont assurés, par ce biais, d'avoir une part importante de leurs loyers payée. Les travailleurs sociaux œuvrant dans ces copropriétés et les associations locales travaillant dans le secteur du logement accusent alors les pouvoirs publics de financer indirectement ces tromperies et réclament la mise en place d'un permis de louer. À notre sens, le financement de ces locations par le biais de la CAF (caisse d'allocations familiales) pose un problème politique de taille et interroge la responsabilité des politiques publiques du logement. Il renvoie à la situation générale de l'accessibilité du logement en France (Driant, 2009, Fijalkow, 2013 ; Fondation Abbé Pierre, [1995 à 2016]). Car, financer indirectement ces bailleurs qui, certes, peuvent être malveillants, c'est dans le même temps permettre à une certaine offre locative d'exister. Supprimer ces aides obligerait les pouvoirs publics à produire une offre alternative, sans quoi un nombre non négligeable

d'individus se trouverait sans logement. S'attaquer à ce problème ne peut donc se faire sans la volonté politique de produire rapidement une offre de logements accessible et adaptée aux plus fragiles. Les propriétaires privés malveillants, les copropriétés dégradées et les logements indignes ont donc une fonction importante sur le plan social. Ils

permettent de (mal) loger des familles qui n'ont pas accès au logement social ou au secteur privé décent. Dans ce contexte, les pratiques abusives des propriétaires semblent donc être tolérées, voire financées par la puissance publique qui les supporte, parce qu'elle l'exonère d'une action politique d'ampleur (Fijalkow et Lévy, 2012).

### INTÉRÊT DE LA THÈSE POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT SOCIAL



D'un point de vue opérationnel, la thèse autorise selon l'auteur plusieurs réflexions sur le plan politique. Premièrement, la description des mises à l'épreuve de l'habiter témoigne des conséquences sur le plan intime et social produites par ces situations de précarité énergétique. Elle invite à une réflexion concernant une politique d'accès au logement notamment pour les plus fragiles. Car, si nécessité à habiter il y a pour les individus, pour la société, il y a urgence à produire du logement accessible à tous afin de se prémunir contre un délitement du corps social et politique. Le secteur de l'habitat social a ainsi tout intérêt à mener une réflexion afin de participer et/ou d'infléchir les politiques du logement dans ce sens.

En second lieu, la thèse constitue une critique de l'action publique grâce à la méthode ethnographique. Elle invite ainsi à une réflexion sur la pertinence de certaines politiques publiques notamment les dispositifs de maîtrise de la demande d'énergie. Dans cette perspective, les acteurs de l'habitat

social ont tout intérêt à prendre en compte la dimension sociale du confort afin de l'intégrer dans les politiques publiques mises en œuvre par les bailleurs sociaux en termes de consommation et d'usage de l'énergie.

Enfin, ce travail invite à une réflexion du point de vue des politiques publiques. La précarité énergétique, parce qu'elle intervient dans le logement, est à l'interface des inégalités sociales et environnementales (Lejeune et alii, 2012). En outre, le logement, parce qu'il représente une part importante des émissions de CO<sub>2</sub> (16% en 2008), est aujourd'hui intrinsèquement lié aux questions écologiques. Tout laisse à penser, dans le contexte écologique actuel, qu'il y a nécessité à agir et à concevoir les inégalités sociales et écologiques ensemble. En ce sens, les acteurs de l'habitat social ont plus que jamais à penser les questions de logement et d'environnement ensemble, afin, en menant des politiques pertinentes, de répondre aux enjeux du monde contemporain.

## Bibliographie

D'Arbonville D., (2000), « Normalisation de l'habitat et accès au logement entre 1984 et 1992, une étude du parc social de fait », in Firdion J.-M. et Marpsat M. (dir.), *La rue et le foyer. Une recherche sur les sans-domicile et les mal-logés dans les années 90*, coll. « Travaux et Documents de l'INED », p. 31-62.

Bouillon F., (2007a), *Les Mondes du squat, Productions d'un habitat illégal et compétences des citoyens disqualifiés, Le terrain marseillais*, Thèse de doctorat de l'école des Hautes Études en Sciences Sociales.

Breviglieri M., (2002), « L'horizon de ne plus habiter et l'absence de maintien de soi en public », in D. Cefai et I. Joseph (éd.), *L'Héritage du pragmatisme. Conflits d'urbanité et épreuves de civisme*, la Tour d'Aigues, Aube/Cerisy, p. 319-336.

De Certeau M., (1994 nouvelle édition, 1re éd. 1980), *L'invention du quotidien*, tome 1 : Arts de faire, coll. « folio essais » Paris, Gallimard.

Driant J.-C., (2009), *Les Politiques de logement en France*, Paris, La Documentation française, 184 p.

Fijalkow Y. et Lévy P., (2012), *Une autre politique du logement est-elle possible ?*, Journal le Monde, 1<sup>er</sup> mars 2012, [http://www.lemonde.fr/idees/article/2012/03/01/une-autre-politique-du-logement-est-elle-possible\\_1649893\\_3232.html](http://www.lemonde.fr/idees/article/2012/03/01/une-autre-politique-du-logement-est-elle-possible_1649893_3232.html).

Fondation Abbé Pierre., ([1995-2016]), *L'État du mal logement en France*.

Heidegger M., ([1958], 1980), « Bâtir habiter penser », in *Essais et conférences*, trad. de l'allemand par Préau A., « coll. Tel », Paris, Gallimard, p. 170-194.

Lees, (2016), « Quand la vulnérabilité autorise l'exploitation : l'arnaque, une pratique ordinaire en copropriétés dégradées », *Métropolitiques*, 24 février 2016. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Quand-la-vulnerabilite-autorise-l.html>.

Lejeune Z., Cheveau T. & Teller J., (2012), « La qualité du logement comme variable environnementale : l'exemple de la région urbaine de Liège (Wallonie) », *Flux*, n°89/90, juillet - décembre 2012, p. 30-45.

Paquot T., (2005), *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter*, Besançon, les éditions de l'imprimeur.

# AUTRES THÈSES REMARQUÉES

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

## › Hélène Béguin

« Héberger des migrants ou gérer des logements? L'Aftam et ses "foyers d'Africains noirs" (1962-2012) »

Thèse en urbanisme, aménagement et politiques urbaines dirigée par Fériel Drosso et Christine Lelévrier, soutenue le 13 février 2015 à l'Université Paris-Est.

**Contact :** helenebeguin@gmail.com

Depuis les années 1990, les foyers de travailleurs migrants sont réhabilités dans le cadre d'un plan de traitement national et transformés en résidences sociales. Au cœur de ce processus, un objet cristallise les tensions : le « foyer africain » et ses modes de fonctionnement communautaires. Pour étudier ces transformations et ces tensions, cette recherche est centrée sur l'Aftam, gestionnaire historiquement spécialisé dans l'hébergement des migrants africains. À l'appui d'une étude socio-historique et d'une observation ethnographique de quatre projets de restructuration, la thèse montre que les modes de vie et d'habiter communautaires décriés aujourd'hui ont été construits dans le temps long et dans l'interaction entre les résidents et le gestionnaire, qui les a encouragés à l'origine. La thèse donne ainsi à voir les contradictions de l'action publique et les hésitations du gestionnaire face aux modes de vie communautaires et aux pratiques culturelles et religieuses des migrants résidant en foyer.

## › Audrey Courbebaisse

« La répétition dans le projet de l'habitation collective. Les grands ensembles de Toulouse »

Thèse en architecture dirigée par Rémi Papillault, soutenue le 16 octobre 2015, à l'Université de Toulouse - Jean Jaurès et à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse.

**Contact :** audrey.courbebaisse@toulouse.archi.fr

Dans les habitations collectives, s'observe la répétition en séries de fenêtres, de balcons, de façades, de logements et d'immeubles identiques.

Idéologique au XIX<sup>e</sup> siècle avec la pensée d'un homme type pour une raison de rendement social, idéaliste avec le projet d'une productivité industrielle et d'une politique des grands ensembles, la série d'une même cellule dans le même immeuble ou d'un même immeuble dans un ensemble est le paradigme de l'habitation collective. Cette répétition n'est pas un thème reconnu de la recherche en architecture au contraire du type, qui est la reproduction d'une même caractéristique dans des objets différents. En posant la question de cette répétition dans le projet et de ses conséquences sur la singularité des œuvres, la thèse ouvre une voie de recherche en architecture.

# PAR LE JURY

## › Mélanie Darroman

« Renaissance de l'habitat participatif en France : vers de nouvelles formes négociées de fabrication de la ville? Deux études de cas dans l'agglomération bordelaise : le projet HNORD (Bordeaux) et la Ruche (Bègles) »

Thèse en sociologie dirigée par Guy Tapie, soutenue le 11 décembre 2014 à l'Université de Bordeaux.

**Contact :** melanie.darroman@gmail.com

Au début des années 2000, des expériences alternatives d'habitat émergent en France sous l'impulsion de revendications sociales portées par la société civile. Le terme générique d'« habitat participatif », défini par la loi Alur en mars 2014, regroupe sous un même vocable la diversité de ces initiatives, contribuant à pérenniser les dynamiques de structuration et de diffusion de ce mouvement. Porteurs de pratiques participatives innovantes, elles révèlent des logiques diverses d'engagements citoyens, militants ou professionnels, et des formes négociées de fabrication de l'habitat. La thèse propose une analyse des interactions et formes d'hybridation de cette production collective supportée par une trame multidimensionnelle de négociations à partir de deux études de cas dans l'agglomération bordelaise.

## › Jeanne Demoulin

« La participation des locataires: un instrument de gestion dans les organismes Hlm »

Thèse en aménagement de l'espace et urbanisme dirigée par Marie-Hélène Bacqué, soutenue le 25 juin 2014 à l'Université Paris-Ouest Nanterre La Défense.

**Contact :** jeanne.demoulin@gmail.com

Cette thèse interroge les effets de l'intégration de l'impératif participatif dans les organismes Hlm à partir de trois terrains de recherche complémentaires : les discours des dirigeants du Mouvement Hlm, les dispositifs de « concertation locative » et les actions de « développement social ». En caractérisant les attendus attachés aux dispositifs, les conditions de leur mise en œuvre et leurs effets sur le système d'acteurs, la thèse met en lumière le sens donné à la participation dans le milieu Hlm, caractérisé par la coexistence de logiques patrimoniale, entrepreneuriale et sociale. Elle enrichit la compréhension des logiques qui président à la formalisation et à la diffusion de dispositifs participatifs dans les sociétés contemporaines d'une part, de leurs effets sur les pratiques professionnelles et les relations entre institutions et individus d'autre part. Cette thèse entend ainsi contribuer à l'analyse des transformations systémiques produites par l'intégration de la participation dans les structures sociales.

› **Pierre Gilbert**

« Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité Hlm »

Thèse en sociologie dirigée par Jean-Yves Authier, soutenue le 4 décembre 2014 à l'Université Lumière Lyon 2.

**Contact** : pierre.gilb@gmail.com

À partir d'une monographie dans le grand ensemble des Minguettes, à Vénissieux, cette recherche décrit les effets sociaux de la politique contemporaine de rénovation urbaine. Elle souligne d'abord que, sans bouleverser le caractère majoritairement populaire du peuplement du quartier, la transformation de l'habitat et les nombreuses mobilités résidentielles suscitées par les démolitions-reconstructions accentuent la hiérarchie de l'espace résidentiel local et la différenciation des trajectoires individuelles. Elle montre ensuite que, de manière différenciée selon le profil et la trajectoire des habitants, ces transformations affectent les modes de vie en vigueur localement : elles mettent à l'épreuve à la fois les équilibres domestiques, encourageant le repli sur la sphère privée, et les rapports au quartier, marqués par une plus grande réserve et une mise à distance du voisinage.

Retrouvez les thèses et articles lauréats des années précédentes sur :  
**<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>**  
"Dossier Prix USH/CDC de la recherche sur 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 CDC pour la recherche récompense les meilleures thèses qui contribuent à éclairer les enjeux de ce secteur.

### Prix décerné par



INSTITUT CDC  
POUR LA RECHERCHE



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

### Avec le soutien de



### Publication en partenariat avec

