

Appel à articles

Géographie, économie, société

Dossier

« Acteurs de la marchandisation du logement »

Coordination :

Loïc Bonneval

MCF en sociologie, UMR Centre Max Weber, Université Lyon 2,
Loic.Bonneval@univ-lyon2.fr

Anne-Laure Jourdheuil

MCF en urbanisme et aménagement de l'espace, UMR LAVUE, Université de Paris Nanterre
Jourdheuil.annelaure@parisnanterre.fr

Yoan Miot

MCF en urbanisme et aménagement de l'espace, UMR LATTIS, Université Gustave Eiffel
yoan.miot@univ-eiffel.fr

Selon Topalov (1987), des processus d'intégration du logement à une économie de marché ont débuté dès le recul de la tenure domaniale, à partir de la renaissance urbaine des XI-XIIe siècles. Pour autant, le logement n'est, aujourd'hui encore, pas une marchandise comme les autres : c'est un bien dont le coût est particulièrement élevé, en lien avec la quantité importante de matériaux et de travail nécessaires à sa réalisation ; il est, dans la majorité des cas, dépendant d'un support foncier, ce qui rend chaque logement unique et en complique l'échange ; mais c'est aussi un bien dont la valeur ne diminue pas automatiquement quand on le possède et qui peut en conséquence être utilisé pour stocker de la valeur (voir notamment : Polanyi, 1944 ; Topalov, 1987 ; Aalbers et Christophers, 2014). Cela amène Topalov (1987) à considérer le logement comme "une marchandise impossible". En effet, pour ce dernier, les conditions économiques de production du logement ne parviennent que rarement à satisfaire les besoins en logement des classes populaires et des ménages les plus modestes et appellent en conséquence le maintien, par la puissance publique, ou non, de segments de production qui échappent, au moins partiellement, à l'emprise marchande.

L'idée selon laquelle le logement ne se coule pas de façon simple dans l'échange marchand a irrigué des travaux de recherche s'inscrivant dans des perspectives théoriques et disciplinaires différentes (sociologie économique, sociologie urbaine, approche en termes d'économie politique, géographie urbaine, géographie quantitative, etc.). L'étude de la construction sociale du marché de la maison individuelle est ainsi menée par Pierre Bourdieu (2000), selon qui l'extension du marché et de l'accession à la propriété des catégories populaires engage tout à la fois une réforme des politiques de l'habitat, une évolution des modalités du crédit immobilier, la constitution d'une filière de constructeurs et des modes de commercialisation susceptibles de transformer les aspirations des ménages en parcours d'accédants. Même dans des cas où le questionnement ne porte pas sur la genèse d'un marché, la sociologie économique invite à prendre en compte la marchandisation, soit les « processus par lesquels les choses deviennent des marchandises et les personnes agissent en tant que vendeurs et acheteurs » (Dubuisson-Quellier, 1999, p. 672), processus qui n'ont rien d'évident

pour un bien aussi chargé de significations sociales que le logement. L'analyse de l'émergence d'acteurs de marché (Yates, 2015), des mécanismes de fixation des prix ou encore du travail de recadrage de la demande des acquéreurs et des prétentions des vendeurs par les agents immobiliers (Bonneval, 2014) éclairent ainsi les conditions qui permettent au logement d'exister comme marchandise.

Parler de marchandisation invite à porter le regard sur les pratiques d'acteurs qui cherchent à s'adapter à la transformation du logement comme marchandise et à aux conséquences socio-spatiales induites. On l'observe par exemple à travers le développement d'intermédiaires, qui cherchent à faciliter l'intervention sur le marché de différents types d'investisseurs, ou dans la façon dont l'habitat peut parfois perdre de sa valeur d'usage pour devenir un objet de spéculation (Roudil et Bélanger, 2021). Il en va de même pour les propriétaires immobiliers qui cherchent à bénéficier de la valeur d'échange de biens qui, jusque-là, étaient surtout appréciés pour leur valeur d'usage, à travers, par exemple, le développement d'une activité bailleuse (Vignal, 2023). Ainsi, au-delà d'approches appréhendant le marché du logement comme un révélateur des dynamiques socio-spatiales de valorisation ou de dévalorisation (Halbwachs, 1909, Cusin, 2016 ; Miot, 2024), il s'agit d'étudier les acteurs de marchés, leurs stratégies et la manière dont celles-ci influencent la production des espaces urbains. Des travaux rendent compte du rôle des acteurs de marché dans la touristification des centres-villes (Gaudreau et al., 2021), dans la gentrification de certains quartiers (Clerval et Van Crielingen, 2022), dans la concentration de certains groupes de résidents et le déplacement d'autres (Revington, 2021).

La question de la démarchandisation du logement est un autre versant de cette réflexion. Elle apparaît dans les travaux comparatifs sur les modèles d'État-providence occidentaux (Esping-Andersen, 1990). Harloe (1995) prend ainsi pour point de départ de son étude comparative du logement social en Europe et aux États-Unis l'idée selon laquelle, dans des économies capitalistes, le mode ordinaire de fourniture du logement est le marché et que des formes de démarchandisation massives sont possibles, mais seulement dans des cas rares et spécifiques. La focale porte dès lors sur ces processus de démarchandisation, leurs conditions de possibilité et l'analyse des modalités de distribution alternatives au marché (voir aussi : Kemeny, 1995). Mais la dynamique peut jouer dans l'autre sens. Ainsi, la vente de logements sociaux à leurs occupants ou à des investisseurs institutionnels (Forrest & Murie, 1995 ; Bernt et al., 2017), ou encore la transition des marchés du logement d'économies communistes vers un régime de marché (Pickvance, 1994 ; Wu, 2014).

Revenir aujourd'hui sur cette question du déplacement des frontières entre ce qui est marchand ou non-marchand dans le domaine du logement apparaît important dans la mesure où s'observe, à l'échelle mondiale, un accroissement des dynamiques de (re)marchandisation du logement (Aalbers, 2015) qui se déploient parallèlement à la néolibéralisation des politiques urbaines (Brenner, 2010, Sager, 2011) : discours et aides directes favorables à l'accession à la propriété, développement d'institutions facilitant l'accès au crédit, incitations au développement du marché locatif privé notamment à travers la fiscalité (Pollard, 2011), réduction du soutien au parc locatif social et démantèlement et vente des parcs de logements locatifs sociaux (Gimat et al., 2021). Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte où la propriété du logement est aussi présentée comme une forme d'épargne appropriée pour faire face à la rétraction de la protection sociale et aux réformes des systèmes de retraite (Malpass, 2008 ; Ronald et Doling, 2010). Cet approfondissement de la marchandisation du logement semble aussi se traduire par une transformation du rapport des ménages au logement. Des indices d'une *assetization* du logement, c'est-à-dire de sa transformation en un actif, soit un bien acheté dans la perspective d'être revendu et d'en tirer un revenu ou une plus-

value (Boltanski et Esquerre, 2017), pourraient être détectés dans les politiques, les formes d'investissement et les acteurs du logement (Gaudreau, 2017 ; Langley, 2020). Ces différentes tendances, communes notamment aux pays à économie capitaliste avancée, n'épargnent pas la France, comme en témoignent les réformes récentes des politiques du logement (Fol et al., 2022), même si elles restent moins prégnantes qu'ailleurs (Benites-Gambirazio et Bonneval, 2022).

Nous proposons d'analyser cette évolution de la relation entre logements et marché en portant spécifiquement le regard sur les acteurs qui détiennent, occupent, gèrent et échangent les logements. Ceux-ci peuvent en effet agir de façon à accroître le domaine marchand dans le secteur du logement ou peuvent en tirer parti. D'autres peuvent, au contraire, se mobiliser afin de défendre un programme de démarchandisation du logement. Mais beaucoup d'acteurs occupent des positions plus complexes, qui méritent d'être analysées. C'est par exemple le cas des organismes de logements sociaux, qui sont à la fois confrontés à la résidualisation du logement social mais aussi invités à agir comme des acteurs de marché et à développer des activités rentables. C'est aussi le cas des ménages, dont le rapport au logement est soumis à une « financiarisation ordinaire » (Lemoine et Ravelli, 2017 ; Gaudreau, 2020, Le Goix et al., 2021) puisque l'accession à la propriété repose sur leur endettement massif et le développement d'un rapport calculatoire à la propriété.

Ainsi, le présent appel à articles s'intéresse aux acteurs, à la géographie, aux formes spatiales et aux effets socio-spatiaux de ce processus au long cours de marchandisation du logement. Plus précisément, les articles pourront s'inscrire dans trois thèmes.

1/ La construction sociale des marchés du logement dans un contexte de marchandisation accrue

Le premier axe questionne le processus de construction sociale des marchés du logement (Bourdieu, 2000) en analysant le rôle des acteurs nationaux et locaux des politiques publiques, des entreprises développant des programmes de logements (organismes de logements sociaux, promoteurs immobiliers, constructeurs de maisons individuelles) et des intermédiaires (agents immobiliers, notaires, commercialisateurs de produits de défiscalisation immobilière, agents de promoteurs immobiliers et des banques, etc.). Ces acteurs contribuent à la mise en œuvre de dispositifs incitatifs, à la diffusion d'une attitude favorable à la propriété occupante et à l'investissement, ainsi qu'à l'usage de pratiques de calcul et d'évaluation des biens immobiliers et des tendances de marché. Si des travaux déjà nombreux existent sur ce thème, notamment sur l'accession sociale à la propriété (Steinmetz, 2013 ; Berté et al., 2022), la promotion immobilière (Pollard, 2018 ; Pauchon, 2021), le développement périurbain (Lambert, 2015), les intermédiaires (Bonneval, 2011 ; Benites-Gambirazio et Bonneval, 2021), les articles sont particulièrement attendus sur l'éventuelle transformation de ces constructions sociales et leurs dimensions socio-spatiales dans un contexte de marchandisation accrue du logement. Des contributions visant à historiciser le constat de la marchandisation et la façon dont ce processus se décline dans différents territoires et différents segments de marché sont également possibles.

2/ Les formes, les acteurs et les territoires de l'investissement dans le logement

Deuxièmement, l'appel à articles attend des propositions qui questionnent les formes d'investissement ordinaire dans le logement mais également celles qui font du logement un actif.

En effet, d'un côté, les formes d'investissement dans le logement se diversifient et semblent se développer à l'échelle nationale ou internationale, rendant la figure de l'investisseur plus complexe à

saisir. Elles renvoient à une gamme élargie de logiques, allant des plus spéculatives aux plus rentières qui recherchent une forme de sécurité et un revenu régulier dans le placement immobilier. Locations meublées touristiques (Airbnb et autres), logements visant des clientèles spécifiques (étudiants, personnes âgées, coliving) adossés également à des produits d'épargne et de défiscalisation, logements issus de produits de défiscalisation immobilière ou possédés par des investisseurs institutionnels... sont autant de formes qui connaissent un développement important. Les propositions attendues pourront étudier les acteurs de ces investissements (firmes, types de propriétaires, etc.), les processus de transformation du logement en produits d'investissement mais aussi les effets sociaux et spatiaux, notamment en termes de triage social et d'effets sur les marchés du logement, en portant une attention à la diversité des contextes territoriaux (métropoles, villes petites et moyennes, espaces ruraux), y compris à l'échelle internationale.

D'un autre côté, les propositions pourront s'intéresser à ce que fait la marchandisation accrue du logement aux formes ordinaires de l'investissement dans le logement. En effet, les processus classiques d'accession à la propriété perdurent, même s'ils apparaissent de plus en plus inégalitaires, notamment d'un point de vue social et générationnel (Bugeja-Bloch, 2013). Ils s'effectuent dans un contexte de hausse des valeurs immobilières inégalitaires spatialement et d'une accession à la propriété reposant de plus en plus fortement sur un endettement massif et long des ménages, ainsi que sur un étalement spatial accru qui éloigne les primo-accédants des centres d'emploi (Gobillon, Lambert, Pellet, 2019). À l'opposé, pour les ménages aisés (Bozouls, 2022), mais aussi pour certaines catégories de « petits propriétaires » (Vignal, 2023), les pratiques de valorisation du logement et la capacité à tirer parti des opportunités de marché favorisent l'accumulation patrimoniale, notamment sous la forme de la multipropriété dont les contours restent peu étudiés. Il s'agit ici de questionner dans quelle mesure ces tendances transforment ou non les rapports au logement et les pratiques d'investissement dans le logement.

3/ Les processus de (dé)marchandisation

Le dernier axe de l'appel à articles a pour objectif de s'intéresser précisément aux processus de (dé)marchandisation du logement. Ici, les articles questionneront et étudieront plus directement la manière dont se construisent les frontières entre ce qui est marchand ou non-marchand dans le champ de l'habitat et du logement en se focalisant sur des dispositifs, des réformes, des processus où des logements ou des ressources foncières (partiellement) (dé)marchandisés qui entrent ou sortent du champ du marché. La production même des logements sociaux, traditionnellement caractéristique de la démarchandisation, tend, dans un contexte de réduction du soutien de l'État, à être de plus en plus inscrite dans les logiques des producteurs privés, caractéristique du brouillage des frontières entre marchand et non marchand (Gimat, 2017 ; Bonneval et Pollard, 2017 ; Jourdeuil, 2019). À cet égard, des propositions centrées sur la mise en vente de logements sociaux, la privatisation de foncier public en vue de construire du logement mais également la construction de dispositifs visant à lutter ou à atténuer la marchandisation du logement, comme les community land trust, les organismes de foncier solidaire, la production et la gestion coopérative d'ensembles immobiliers, la pratique du squat ou encore les zones à défendre seront les bienvenues.

L'ensemble des propositions pourront porter sur le cas français ou être à visée comparative ou internationale.

Calendrier

Remise des articles : **30 novembre 2024**

Retour sur les articles : 28 février 2025

La taille des articles (y compris la bibliographie) doit être comprise en 45 000 et 70 000 signes espaces compris. Pour plus d'informations sur les consignes aux auteur·rices :

https://www.jle.com/fr/revues/ges/espace_auteur

Les articles sont à déposer à l'adresse suivante ainsi qu'aux trois coordonnateurs du numéro spécial :

marchandisationdulogement@gmail.com

Références

Aalbers, M. B. et Christophers, B., 2014, « Centring Housing in Political Economy », *Housing, Theory and Society*, vol. 31, n°4, p. 373-394.

Aalbers, M. B., 2015, « The Great Moderation, the Great Excess and the Global Housing Crisis », *International Journal of Housing Policy*, vol. 15, n°1, p. 43-60.

Benites-Gambirazio, E., et Bonneval, L., 2021 "Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif", *Gouvernement et action publique*, 10-4, p. 137-160

Benites-Gambirazio E., et Bonneval, L., 2022, "Housing as asset-based welfare, the case of France, *Housing studies*, DOI: [10.1080/02673037.2022.2141205](https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2141205)

Bernt, L., Colini, L. et Förste, D., 2017, « Privatization, Financialization and State Restructuring in Eastern Germany: The case of Am Südpark », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 41, n°4, p. 555-571.

Berté, C., Boulay G., Benites-Gambirazio, E., Bonneval, L., 2022, "20% de plus, 20% moins cher, le plan 3A de la Métropole de Lyon ou les ambiguïtés de l'accession abordable", *Géographie, économie et société*, 24-1, p. 104-123

Boltanski, L., et Esquerre, A., 2017, *Enrichissement, une critique de la marchandise*, Paris, Gallimard

Bonneval, L., 2011, *Les agents immobiliers, pour une sociologie des acteurs du logement*, Lyon, ENS Editions

Bonneval, L., 2014, « Les tiers dans le choix du logement, comment les agents immobiliers contribuent à l'élaboration des projets résidentiels », *Espaces et sociétés*, vol. 1-2, n°156-157, p. 145-159.

Bonneval, L., Pollard, J. (dir.), 2017. Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux et collectivités locales. Des acteurs aux frontières des marchés, numéro spécial, *Métropoles*, 20/2017.

Bourdieu, P., 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil.

Bozouls, L., 2022, "Le pouvoir discret du patrimoine immobilier, Argent et logement chez les classes supérieures du pôle privé", *Politix*, 140-4, p. 77-101

Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N., 2010. "Variegated neoliberalization: geographies, modalities, pathways." *Global networks*, 10(2), 182-222.

Bugeja-Bloch, F., 2013, *Logement, la spirale des inégalités*, Paris, PUF coll. Le lien social.

Cusin, F., 2016), « Y a-t-il un modèle de la ville française : Structures urbaines et marchés immobiliers », *Revue française de sociologie*, 57, 97-129.

Dubuisson-Quellier, S., 1999. "Le prestataire, le client et le consommateur: Sociologie d'une relation marchande." *Revue française de sociologie*, 671-688.

- Esping-Andersen, G., 1990, *Les trois mondes de l'État-providence. Essai sur le capitalisme moderne*, Paris, PUF.
- Fol, S., Gimat, M. et Miot, Y., 2022, « Le quinquennat Macron et les politiques du logement : une accélération néolibérale », in : Dolez, B., Douillet, A.-C., Fretel, J. et Lefebvre, R., *L'entreprise Macron à l'épreuve du pouvoir*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble.
- Forrest & Murie, 1995
- Gaudreau, L., 2017. "Quand le domicile devient un actif financier. Économie politique de la financiarisation du marché de l'habitation au Canada." *Revue française de socio-économie*, (1), 143-163.
- Gaudreau, L., 2020, *Le promoteur, la banque et le rentier*, Québec, Lux éditeur.
- Gimat, M, Le Bon-Vuylsteke, M. et Marot, B., 2021, « Les ménages modestes victimes de la vente des logements sociaux ? Retour sur trois expériences européennes », *Métropolitiques.eu*, en ligne : <https://metropolitiques.eu/Les-menages-modestes-victimes-de-la-vente-des-logements-sociaux.html>
- Gimat, M., 2017, *Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)*, thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne.
- Gobillon, L., Lambert, A., & Pellet, S., 2019. The suburbanization of poverty: Homeownership policies and spatial inequalities in France. Working Paper, INED, 48p.
- Halbwachs, M., 1909, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris*, Paris, Ed. Cornély.
- Halpern C., Pollard, J., 2013, « Les acteurs de marché font-ils la ville ? », *EspacesTemps.net*, Traverses, 17.06.2013
- Harloe, M., 1995. *The People's Home? Social Rented Housing in Europe & America* (Oxford, UK: Blackwell).
- Jourdheuil A-L., 2019, *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM*, thèse de doctorat, Université Paris Nanterre
- Kemeny, J., 1995 *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, London: Routledge
- Lambert A., 2015, *Tous propriétaires, l'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil.
- Langley, P., 2020. Assets and assetization in financialized capitalism. *Review of International Political Economy*, 28(2), 382-393.
- Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites-Gambirazio, E., Boulay, G., Kutz, W., Aveline-Dubach, N., Migozzi, J. et Ysebaert, R., 2021, « Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda », *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, volume 112, n°1, 2021, p. 62-80
- Lemoine, B., & Ravelli, Q., 2017. "Financiarisation et classes sociales: introduction au dossier." *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, (22).
- Malpass, P., 2008. "Housing and the new welfare state: Wobbly pillar or cornerstone?". *Housing studies*, 23(1), 1-19.
- Miot, Y., 2024. *A la reconquête du marché. Acteurs publics face à la dévalorisation de l'habitat*, mémoire original d'habilitation à diriger des recherches, Paris-Est Sup, 300p.
- Pauchon, A., 2021. *La régulation de la coproduction publique et privée du projet d'urbanisme à dominante résidentielle* (Doctoral dissertation, Université Paris-Est).
- Pickvance, C., 1994. "Housing privatization and housing protest in the transition from state socialism-a comparative-study of Budapest and Moscow". *International Journal of Urban and Regional Research*, 18(3), 433-450.
- Polanyi, K., 1944. *La Grande transformation*. Gallimard, Paris.

- Pollard, J., 2011. "Les groupes d'intérêt vus du local: les promoteurs immobiliers dans le secteur du logement en France." *Revue française de science politique*, 61(4), 681-705.
- Pollard, J., 2018. *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*. Sciences Po (Les Presses de).
- Ronald, J., et Doling, R., 2010, "Home ownership and asset-based Welfare, *Journal of Housing and the Built Environment*, 25-2, p165-173
- Sager, T., 2011. "Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990–2010". *Progress in planning*, 76(4), 147-199.
- Steinmetz, H., 2013, "Les Chalandonnettes, la production par le haut d'une accession bas de gamme", *Politix*, 101-1, p. 21-48
- Topalov, C. 1987. *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Presses de Sciences Po.
- Vignal, C. 2023. *A qui appartient la ville ? Trajectoires de propriétaires bailleurs et inégalités d'accès au patrimoine immobilier locatif suivant la classe sociale*, mémoire original d'habilitation à diriger des recherches
- Wu, F., 2014, "Commodification and housing market cycles in Chinese cities", *International Journal of Housing Policy*, vol. 15, n°1, p. 6-26.
- Yates, A., *Selling Paris*, Harvard University Press, 2015