

L'envers de la crise du logement.

Sociologie des nouvelles inégalités patrimoniales

Colloque interdisciplinaire en sciences sociales
Université Marie et Louis Pasteur, Besançon
8 et 9 octobre 2026

Colloque organisé par Mathieu Petithomme,
MCF HDR en sociologie politique, UMLP/Membre Junior de l'Institut Universitaire de France

Avec le concours du Centre de recherches juridiques de Franche-Comté (CRJFC) et de l'IUF



**institut
universitaire
de France**

Le constat d'une « crise du logement » n'est en rien nouveau : répété depuis des années, il semble accepté par les pouvoirs publics avec une forme de fatalisme et de renoncement. Certes, les pouvoirs publics produisent encore du logement social, adoptent des lois sur la rénovation urbaine, l'accès à la propriété ou encore des incitations récurrentes à l'investissement locatif. Mais la diffusion du paradigme néolibéral au cours des dernières décennies a réduit l'action de l'État et des pouvoirs locaux à une régulation du marché immobilier à sa marge, plus qu'elle n'a modifié ses logiques capitalistiques prédominantes. Les inégalités patrimoniales dans l'accès au logement et à la propriété ne sont pas nouvelles : le patrimoine immobilier constituait déjà l'élément déterminant de la constitution de la classe bourgeoise et rentière du XIX^{ème}, se fondant le plus souvent sur des inégalités familiales et de transmission des patrimoines. Depuis l'époque moderne, les guerres et les périodes autoritaires ont souvent renforcé les logiques d'accumulation du capital, notamment par la spoliation des biens et des entreprises, ou encore par les ruptures entre les fratries. Mais au cours du second XX^{ème} siècle, le développement de l'État-providence et de politiques sociales de redistribution des richesses, associé à un certain volontarisme dans la construction de logements et dans la promotion des logements sociaux, ont longtemps relégué le logement au second plan par rapport aux enjeux du travail, de la méritocratie et de la réussite scolaire dans les facteurs perçus d'émancipation et de mobilité sociale ascendante. La diffusion d'une culture d'accès à la propriété au sein des classes moyennes, conjuguée à une répartition moins inégale qu'aujourd'hui de la population sur l'ensemble du territoire, a notamment permis aux « boomers » d'accéder au logement dans de toutes autres conditions qu'aujourd'hui : échelle mobile des salaires dans les années 1950 ; durée d'emprunts très faibles dans les années 1970 ; envol des prix de l'immobilier et donc de la valeur du patrimoine immobilier au début des années 2000 etc.

Néanmoins, depuis le début du XXI^{ème} siècle, peu d'analystes questionnent le fait que nous sommes entrés dans une nouvelle ère des inégalités : les inégalités de revenus et de patrimoine entre les générations et les classes sociales ont tendance à s'accroître plutôt qu'à s'estomper, comme ce fut le cas durant les Trente Glorieuses et jusqu'aux années 2000. Il faut ainsi en moyenne six générations pour qu'une famille issue des 10% les plus pauvres atteigne le revenu moyen en France. La promesse républicaine et la culture politique des familles françaises ont de tout temps insisté sur la méritocratie, le rôle du travail et de l'école dans la mobilité sociale des nouvelles générations. Mais dans une France où les salaires stagnent, où l'inflation augmente et où les prix de l'immobilier s'envolent dans les grandes métropoles, là-même où le capital humain, le travail, l'activité économique et les richesses ont tendance à se concentrer, le logement et le patrimoine constituent à nouveau, comme au XIX^{ème} siècle, les principaux outils de la distinction sociale. Pour de nombreux jeunes, obtenir de bons diplômes ou un travail stable bien rémunéré ne suffisent plus à « réussir sa vie » : les trajectoires individuelles, les ruptures amoureuses, mais aussi la capacité à accéder à un logement social, à acquérir un logement, ou la chance d'hériter ou d'obtenir un « coup de pouce » parental jouent un rôle de plus en plus déterminant.

La crise du logement, à la fois celle du logement social, mais aussi du marché de la location et de l'accès à la propriété, peut donc d'une certaine manière être considérée comme l'un des enjeux principaux, si ce n'est l'enjeu déterminant, des nouvelles inégalités sociales. C'est pourquoi il semble pertinent de parler de « l'envers de la crise du logement » : le logement n'est pas seulement un besoin primaire et vital pour la survie et la sécurité, il détermine aussi la capacité à se projeter et à construire sa vie, à étudier, à travailler, à se mettre ou non en couple, à avoir ou non des enfants, à bien vivre sa vieillesse. À travail et à niveau d'éducation égal, les inégalités s'expriment donc désormais de plus en plus dans la capacité à accéder et à conserver un logement. Dans les quinze prochaines années, « la grande transmission », à savoir l'héritage des « boomers » au profit de leurs enfants, va de même durablement modifier les équilibres patrimoniaux de la société française. Les discours publics insistent sur le fait de « mieux rémunérer le travail » ou d'agir « pour le pouvoir d'achat », en occultant ou en minorant la gravité du problème et la place centrale du logement dans le budget des ménages et dans la détermination des trajectoires sociales.

Dans une perspective critique, comparative et interdisciplinaire, ce colloque vise à réunir des sociologues, politistes, géographes et économistes, afin de réfléchir à la manière avec laquelle le logement et plus généralement le patrimoine immobilier, constituent des enjeux déterminants des nouvelles inégalités sociales. Il s'agira d'abord de réfléchir à l'impact du mariage et des séparations dans la construction des patrimoines dans une société française où les modèles familiaux évoluent et où les inégalités patrimoniales dépendent de plus en plus de trajectoires de vies et de situations de famille différentes : la multiplication des séparations, la part croissante de familles monoparentales, l'essor des familles recomposées, des enfants uniques, des personnes vivant seules ou encore des couples sans enfants, modifient durablement les usages du logement et la constitution des patrimoines. Un autre aspect important du colloque portera sur les logiques et les effets de la financiarisation de l'immobilier, que ce soit dans les logiques de « tri » et de sélection sociale dans le logement social, à travers sa financiarisation à bas bruit, et via la vente HLM dans les immeubles collectifs. On étudiera de même la transformation de l'immobilier en un « actif » financier, via la surproduction de bureaux et le rôle des fonds d'investissement, ou encore la diffusion d'une culture de l'investissement chez les ménages. On s'intéressera enfin à la location touristique, à ses effets sur le parc locatif et aux tentatives de régulation des pouvoirs publics, tout en questionnant des dispositifs innovants comme le Bail réel solidaire. Bien que principalement axées sur la France, les communications porteront aussi des regards décentrés sur la Belgique, l'Espagne ou encore les logiques néolibérales au Cameroun.

Jeudi 8 octobre (14h-18h)

14h-15h45

Mariage et patrimoine

Nicolas Frémeaux,

Professeur des universités en économie,

directeur-adjoint du LERN (Laboratoire d'économie Rouen-Normandie)

Tris et sélection dans l'accès au logement social

Marine Bourgeois (en Visio)

MCF en science politique, Sciences-Po Grenoble-UGA, laboratoire PACTE

Une financiarisation à bas bruit du logement social

Antoine Guironnet,

Chercheur postdoctoral au Centre d'études européennes,

docteur en aménagement et urbanisme (Paris Est-Créteil)

16h15-18h

**La transformation de l'immobilier en un « actif » financier :
financiarisation et surproduction de bureaux**

Marine Duros (en Visio)

Professeure agrégée de SES, docteure en sociologie de l'EHESS,

associée au centre Maurice Halbwachs

Structure de la propriété des logements loués et régulation des loyers à Bruxelles

Hugo Périlleux,

Doctorant en géographie, Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (IGEAT), Université Libre de Bruxelles

Le Bail Réel Solidaire : politisation et démarchandisation du logement en PACA

Pietro Battaglini

Doctorant en études urbaines, Département interuniversitaire d'études régionales et urbaines (DIST), École polytechnique de Turin

Vendredi 9 octobre (9h-12h)

9h-10h30

Les « coachs immobiliers » et la diffusion de l'investissement chez les ménages ordinaires

Apolline Meyer

Doctorante en sociologie, Centre de recherche sociologiques et politiques de Paris (Cresppa)-
équipe Cultures et Sociétés urbaines (CSU)

Les plateformes numériques de location courte durée et le logement à Paris et Marseille

Gianluca Bei (en visio)

Chercheur postdoctoral en géographie urbaine, Université La Sapienza (Rome)

Trajectoires d'acquisition et modalités de constitution d'un patrimoine immobilier

Delphine Callen

Maître de conférences en géographie, Lab'Urba, Université Paris Est-Créteil

10h45-12h30

Crise du logement, mobilisations et régulation publique à Barcelone (en Visio)

David Hamou (en visio)

Chercheur postdoctoral à l'université de Brasilia (Brésil),
docteur en sociologie, laboratoire Sophiapol (Paris Nanterre)

La vente HLM dans les immeubles collectifs

Rémi Habouzit, MCF en science politique, université Sorbonne Paris Nord (IDPS)

Sylvaine Le Garrec, sociologue, chargée de recherche à l'association des responsables de
copropriétés (Arc-Unarc), Lab'Urba, Institut d'urbanisme de Paris

Mathilde Cordier, docteure en urbanisme, Lab'Urba, Institut d'urbanisme de Paris

**Néolibéralisation du logement et inégalités patrimoniales :
réflexions décentrées à partir du cas camerounais**

Mathilde Jourdam-Boutim,

Ingénieure de recherches, docteure en géographie,
Laboratoire Mesopolhis (Aix Marseille Université)