



**HAL**  
open science

**“ La conquête du logement. La reterritorialisation des politiques de logement en Espagne depuis 2008 : de l’action publique régionale et locale à la réappropriation territoriale habitante ” de Diego Miralles Buil, université Lyon 2, 2022**

Nacima Baron

► **To cite this version:**

Nacima Baron. “ La conquête du logement. La reterritorialisation des politiques de logement en Espagne depuis 2008 : de l’action publique régionale et locale à la réappropriation territoriale habitante ” de Diego Miralles Buil, université Lyon 2, 2022. *Espaces et sociétés* (Paris, France), 2023, 2 (189). hal-04262712

**HAL Id: hal-04262712**

**<https://hal.science/hal-04262712>**

Submitted on 14 Mar 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Public Domain

# « La conquête du logement. La reterritorialisation des politiques de logement en Espagne depuis 2008 : de l'action publique régionale et locale à la réappropriation territoriale habitante » de Diego Miralles Buil, université Lyon 2, 2022

**Nacima Baron-Yellès**

DANS **ESPACES ET SOCIÉTÉS** 2023/2 (N° 189), PAGES 225 À 231  
ÉDITIONS **ÉRÈS**

ISSN 0014-0481  
ISBN 9782749278032

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2023-2-page-225.htm>



**CAIRN.INFO**  
MATIÈRES À RÉFLEXION

Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...

Flashez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



**Distribution électronique Cairn.info pour Érès.**

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



IV

COMPTE RENDU  
DE THÈSE





**« La conquête du logement.  
La reterritorialisation des politiques  
de logement en Espagne depuis 2008 :  
de l'action publique régionale et locale  
à la réappropriation territoriale habitante »  
de Diego Miralles Buil,  
université Lyon 2, 2022**

*Nacima Baron*

Dans sa thèse « La conquête du logement. La reterritorialisation des politiques de logement en Espagne depuis 2008 : de l'action publique régionale et locale à la réappropriation territoriale habitante », Diego Miralles Buil étudie l'articulation entre la repolitisation de la question de l'habitat par le monde militant et la relance de ce champ d'action publique par certaines institutions locales espagnoles. Son travail de recherche, réalisé sous la houlette de la professeure d'urbanisme Lydia Coudroy de Lille, associe à un cadrage théorique, géographique et historique à la fois ambitieux et fouillé les résultats d'un minutieux travail ethnographique de terrain (observations, entretiens). L'auteur s'est immergé dans plusieurs contextes de résistance aux évictions et de projets d'habitat solidaire dans des villes comme Madrid, Barcelone, Cordoue et au Pays basque.

Son travail de thèse peut intéresser plusieurs communautés académiques françaises : celles qui étudient les questions de logement et d'habitat, celles qui travaillent sur les processus d'action publique à l'échelle locale ainsi que celles qui examinent les changements sociaux dans l'espace euro-méditerranéen.

---

*Nacima Baron, professeure de géographie, laboratoire Ville mobilité transport, université Gustave Eiffel, nacima.baron@enpc.fr:*

Le cadre d'ensemble de cette recherche est multidisciplinaire et plurithématique. L'auteur associe des approches économiques (la fragilité structurelle du modèle immobilier espagnol et les spécificités d'un modèle d'accession à la propriété porté par un système bancaire qui a nourri des bulles spéculatives) et des analyses d'ordres juridique et institutionnel (la régulation encore timide et fragmentaire de ce marché par les acteurs publics, puisque le cadre législatif est propre à chaque communauté autonome). En outre, son travail croise des questions d'actualité : l'arrivée de fonds de pension globaux attirés par le bénéfice de la rente urbaine (Janoschka *et al.*, 2020), les dérives de la « touristification » des centres des villes espagnoles sous l'effet du *low cost* et d'AirBnB (Blanco et Blazquez Salom, 2018), les nouveaux visages de la contestation sociale et de la démocratie participative (Nez, 2019) ou encore le devenir des villes fantômes qui ont poussé trop vite aux périphéries des métropoles (Baron et Ter Minassian, 2018). En bref, Diego Miralles Buil ne sépare pas son sujet de nombreux arrière-plans et développe des analyses qui peuvent faire écho à des transitions urbaines plus larges.

Inscrit dans une nébuleuse de termes souvent confondus (« gestion municipale », « participation », « localisme », « citoyennisme », « assembléisme », etc.), un nouveau mouvement municipaliste a fait irruption sur la scène politique espagnole dans la période 2015-2019. Il correspond à un ensemble de discours et d'actions destinés à redynamiser la démocratie locale et à favoriser la réappropriation habitante d'espaces de proximité. L'auteur montre combien cet effort induit des tensions entre un courant d'inspiration sociale-démocrate réformiste et l'affirmation d'une génération d'acteurs et d'activistes politiques plus radicaux, réunis au sein de collectifs qui tentent de protéger les résidents les plus fragiles et de faire front contre la gentrification et la spéculation. Il explique également combien les différentes coalitions et synthèses qui se forgent nourrissent bien des espoirs, mais aussi, rapidement, des désillusions. Grâce à une articulation entre échelles, la thèse tient à la fois le fil national (montrant comment différentes régions d'Espagne reprennent en main le secteur du logement et refondent un cadre normatif et un système d'acteurs) et le fil local. Sur ce point, l'auteur saisit comment l'objet encore émergent qu'est l'habitat alternatif et/ou coopératif (dans toutes ses nuances) permet aux autorités municipales de dépasser le contexte très sensible des expulsions et de nouer des partenariats avec le monde associatif autour de logiques de reconquête des quartiers par et pour leurs habitants.

Quatre parties et sept chapitres charpentent la démonstration. Les deux premiers chapitres compilent intelligemment les publications sur le logement espagnol puis racontent sa politisation sous l'effet de la montée en puissance de municipalités dites « du changement » en 2015. La deuxième partie aborde le temps des combats contre les expulsions, ainsi que la genèse et la médiation des plateformes citoyennes du type de celle qui a porté la maire de Barcelone, Ada Colau, au premier plan de la scène publique (Barcelone en

Comù). Les chapitres V et VI montrent le renouvellement des politiques du logement à partir de différents instruments juridiques et réglementaires régionaux et locaux (et de leur combinaison). Enfin, la quatrième partie nous fait vivre et visiter, avec un regard ethnographique, les secteurs de Can Battló et de la Borda à Barcelone (entre autres) où des combats militants emblématiques se déroulent toujours.

#### QUATRE CLÉS DE LECTURE DES POLITIQUES DU LOGEMENT EN ESPAGNE

La thèse de Diego Miralles Buil donne quatre clés de lecture des politiques du logement en Espagne. En premier lieu, Diego Miralles Buil n'évalue pas une politique publique, mais engage plutôt une approche compréhensive de ce champ d'intervention en articulant les échelles temporelles et spatiales. Il situe la résurgence de la question du logement dans l'histoire politique récente (l'occupation de la Puerta del Sol en 2011 puis l'effondrement du bipartisme, l'éclosion d'une nouvelle gauche espagnole en 2014 avec Podemos, puis l'effervescence des assemblées locales et la construction d'un nouvel espace discursif et opérationnel) (Blanco et Gomà, 2020). Il montre aussi combien les ténors de ce combat s'appuient sur des expériences et des compétences bien plus anciennes et diverses : la tradition anarcho-syndicaliste, les mouvements anti-franquistes et les associations de voisins de l'époque de la transition, les luttes sociales latino-américaines, notamment. En ce qui concerne la géographie, l'auteur pointe le fait que la fabrique locale des questions de logement se nourrit de modèles territoriaux contingents et tout à fait distincts. Ainsi, certaines zones d'Espagne comprennent déjà des parcs de logements sociaux et des arsenaux réglementaires assez conséquents (par exemple au Pays basque) tandis que d'autres, comme la communauté de Madrid, reposent plutôt sur les acteurs de marché.

En second lieu, cette thèse fait progresser nos connaissances relatives au processus de l'engagement politique et à la construction d'une « capacité d'agir » dans le champ des luttes urbaines en Espagne en documentant des trajectoires individuelles et collectives d'activistes en chemin vers des formes de professionnalisation plus ou moins assumées. Ce travail de recherche fait ressortir avec finesse les tensions qui dérivent de la nécessité pour ces militants de travailler avec, malgré, ou contre les institutions. Plusieurs exemples illustrent la façon dont des collectifs se constituent d'abord comme des interlocuteurs privilégiés des municipalités progressistes issues des urnes en 2015, en attirant l'attention de l'administration sur des situations qu'elle ne perçoit pas, puis, lorsque celles-ci développent des instruments opérationnels, négocient pour maintenir leur autonomie et leur propre agenda de lutte. L'une des difficultés est de passer sans heurts d'un processus destituant (de protestation et de dénonciation) à un processus constituant (visant à « occuper » les institutions) sans perdre son âme.

Troisièmement, un autre résultat de cette recherche concerne la manière dont les questionnements fondamentaux sur la justice prennent en compte (ou ignorent) la dynamique des marchés immobiliers locaux. Comment peuvent travailler ensemble des associations de quartier, des municipalités avec à leur tête de nouveaux (et jeunes) édiles et des équipes techniques qui sortent de dix années d'austérité, et, enfin, des mastodontes financiers qui, comme la structure de défaillance publique Sociedad de gestión de activos procedente de la reestructuración bancaria (SAREB), ont récupéré des dizaines de milliers de logements après l'éclatement de la bulle de 2008 et ont quelquefois en portefeuille des villes entières, parfois presque vides (Baron, 2014) ? Cette thèse fait comprendre que la lente reconstruction du secteur du logement par les acteurs publics accompagne la restructuration du ou plutôt des marchés du logement par villes et par segments, et donc des processus de néolibéralisation (Blanco, 2015). Le locatif privé, qui était très limité il y a vingt ans, se reconstitue à mesure que le marché immobilier neuf s'assainit. Avec la montée des taux d'intérêt et l'inflation contemporaine, l'accès des plus fragiles au logement reste toujours et peut-être plus que jamais un défi. Aussi, les institutions locales, y compris quand elles s'inscrivent dans des discours très anti-marché, s'appuient sur le privé pour répondre aux besoins des publics fragiles. Elles tolèrent et accompagnent le développement de résidences avec services pour étudiants ou pour personnes âgées ainsi que l'arrivée des acteurs privés pour l'hébergement d'urgence pour des personnes pauvres et des migrants. Évidemment, ce processus ne règle que très imparfaitement les problèmes d'accès au logement pour les populations modestes ou marginales. Le travail de Diego Miralles Buil éclaire la manière dont les nouveaux acteurs privés peuvent entrer en concurrence avec des communautés de voisinage pour l'obtention d'aides à la réhabilitation, par exemple dans le cadre de la rénovation de secteurs anciens.

La quatrième clé de lecture apportée par ce travail de recherche porte plus spécifiquement sur le contexte catalan et montre la place du logement dans l'affirmation indépendantiste (ce que les Espagnols appellent le « Procès »), depuis une peu moins d'une décennie. Dans ce dossier vraiment complexe, Diego Miralles Buill restitue la trajectoire, parfois sinueuse, des différents partis de droite et de gauche, indépendantistes, souverainistes et régionalistes par rapport à différents terrains microlocaux. Il décrit avec soin la genèse de mobilisations de quartier, notamment dans les zones les plus exposées à la spéculation (comme El Raval, dans le centre ancien de Barcelone), dans les faubourgs populaires et les zones de grands ensembles (Nou Barris) et met en avant l'impact d'outils lancés durant le premier mandat d'Ada Colau comme le Pla de Barris et le Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics.

### TROIS ZONES D'OMBRE

Malgré de grandes qualités, trois zones d'ombres planent néanmoins sur cette recherche. L'un des premiers sujets d'interrogation de ce travail repose



sur le choix des terrains. Il ne s'agit pas d'une thèse monographique sur la politique du logement dans une ville ni d'une thèse sur toutes les villes concernées par l'épisode des municipalités du changement. La posture est donc un peu bancale et l'on peut se demander pourquoi le chercheur n'a pas au moins évoqué la vision du logement qu'ont portée des équipes municipales emblématiques du renversement des cadres locaux de l'action publique en 2015 comme à Cadix, à Valencia ou à El Ferrol, villes dont les trajectoires sont peut-être moins connues en France que celle de Barcelone. Il est certain que la taille de ces villes est hétérogène comme le sont le contexte des marchés locaux de logement et le cadre réglementaire régional. Mais ce regard plus englobant aurait peut-être permis de tenter une approche comparative un peu plus systématique des résultats des municipalités dites « du changement » après un, voire deux mandats consécutifs.

En deuxième lieu, on peut déplorer un arrière-plan malheureusement assez absent de cet intéressant travail de recherche qui aurait pu contextualiser la « crise » du logement en se penchant sur les déterminants de la demande de logement, et, au premier chef, sur les inégalités de la croissance démographique. Les années de mandats des présidents Aznar (1996-2004) et Zapatero (2004-2011) ont été marquées par un brutal bond en avant démographique des régions méditerranéennes, de l'Andalousie à la Catalogne et aux Baléares, et par un vieillissement accentué de la population des régions intérieures. Ceci explique tout particulièrement le contexte de « crise » du logement dans les villes méditerranéennes espagnoles, la paupérisation de certains espaces urbains centraux et l'âpreté des formes de concurrence dans l'accès aux logements entre diverses populations permanentes ou plus saisonnières (migrants installés, migrants saisonniers [par exemple employés dans l'agriculture intensive], résidents, touristes recourant aux logements transformés en AirBnB...).

Le troisième champ moins développé de ce travail concerne le lien entre cycles de politiques de logement et cycles de planification et de mise en valeur du sol. Ce regard aurait permis de poser le problème du logement de manière un peu plus intersectorielle et de prendre du recul face aux pratiques d'aménagement urbain et régional des collectivités espagnoles. Au début des années 2000, les acteurs urbains ont une grande responsabilité dans la logique de consommation accélérée des terrains périurbains (avec, par exemple, la viabilisation d'immenses territoires périphériques, comme à Vallecas aux portes de Madrid), avec l'instrument appelé Plan de Actuación Urbanística. Cette expansion s'appuie aussi sur des investissements ambitieux en matière d'infrastructures de transport (autoroutes, lignes à grande vitesse avec gares excentrées) portés par les communautés locales animées d'une fièvre bâtisseuse, entraînant un déséquilibre entre construction neuve et dégradation-paupérisation des cœurs de ville. L'Union européenne n'est pas non plus extérieure à ce cadre, elle qui a alimenté une part de ces investissements au titre de l'aménagement du territoire, puis a tiré bien tardivement et discrètement la sonnette d'alarme

pour pointer des politiques foncières et des machines à fabriquer du logement totalement dérégulées (en particulier dans le cas de la législation valencienne). Il n'y a pas lieu de faire le procès des années préalables à l'explosion de la bulle immobilière espagnole, mais de replacer la reconstruction actuelle d'une politique du logement plus équilibrée à la lumière d'un défi encore plus vaste : la redéfinition des cadres, des objectifs et des enjeux de la planification territoriale espagnole multiniveaux (communautés autonomes, pouvoirs métropolitains quand ils existent, communes) et qui doit désormais intégrer plus de justice, mais aussi des paramètres de verdissement et d'adaptation climatique, notamment pour bénéficier des subsides de l'actuel Green Deal (la relance de financement public par l'Union européenne pour réaliser la transition).

### PISTES POUR DE FUTURS DÉBATS

Toute thèse vaut dans la mesure où elle présente et défend... une thèse, c'est-à-dire un point de vue argumenté destiné à prendre sa place dans des débats collectifs. À la question de qui produit, finance et met en œuvre une vision stratégique du logement urbain en Espagne, Diego Miralles Buil veut nous persuader que le duel qui oppose les pouvoirs à l'échelle de la municipalité, des intermunicipalités, des communautés autonomes et de l'État n'a pas encore abouti à un gagnant clair. Il avance quelques arguments très recevables comme la faiblesse des outils d'action propres aux institutions métropolitaines, qui seraient sans doute des acteurs dotés d'un périmètre et de moyens de péréquation intéressants. Mais, plutôt que proposer une prise de position univoque, il dessine finalement un système triangulaire en montrant comment tous les acteurs institutionnels cherchent en permanence à stabiliser leurs relations avec les partenaires, sinon à se poser en chef de file. Tous évolueraient donc entre trois pôles : l'un est franchement concurrentiel et conflictuel ; l'autre est plus interactionniste, l'auteur montre ainsi la recherche permanente de formes de coordination dans les politiques du logement, et, si possible, la construction de formes collaboratives quand ces acteurs politiques sont de même sensibilité politique. Enfin, le troisième pôle est l'instrumentalisation d'une institution par une autre et d'une échelle de gouvernance par une autre : l'auteur rencontre de ce fait, à travers les politiques de logement, l'affirmation d'un État local ou la construction de la notion de quartier comme moyen d'action d'institutions publiques positionnées à différents niveaux de gouvernance. Il conviendrait de discuter dans des sphères plus larges pour savoir si ces trois polarités constituent des formes vraiment renouvelées de l'action dans le champ du logement et si elles produisent effectivement de nouveaux dispositifs de logement.

Une autre piste de partage des résultats potentiels de cette recherche pourrait consister à réinterroger la spécificité des formes d'engagement en faveur du logement en Espagne à la lumière d'une lecture plus globale de la transformation de l'activisme urbain. La thèse apporte des matériaux de première

main pour une analyse des processus de politisation « par le bas » et la manipulation de symboles et de « fétiches » comme peuvent l'être le logement, la cause du vélo en ville, l'agriculture urbaine... (Petithomme, 2019). Les entretiens approfondis pourraient conduire à travailler quatre ou cinq domaines comme 1) la construction du *leadership* et de personnes relais entre la base et les dirigeants ; 2) la médiatisation contemporaine des combats locaux et l'équilibre entre personnification des combats et approche collective ; 3) le rôle des réseaux sociaux dans la circulation de mots d'ordre et la constitution de réseaux locaux, nationaux et internationaux ; 4) l'importance des intellectuels (et des universitaires) et leur rôle d'interface avec le monde politique et économique ; ou encore 5) la place de l'espace public dans les combats pour le logement, tant sur le plan discursif que dans le cadre de formes de mises en scène et d'occupations transitoires ou plus durables.

## BIBLIOGRAPHIE

- BARON Nacima, 2014, « La charge poétique d'un urbanisme en déroute », *L'information géographique*, vol 7, n° 2, p. 24-41.
- BARON Nacima, TER MINASSIAN Hovig, 2018, « Le renouveau immobilier madrilène après la crise de 2008. Reprise en main d'une politique locale du logement ou poursuite du modèle spéculatif ? », *Sud-Ouest européen*, n° 46, p. 75-92.
- BLANCO Ismael, 2015, « Between democratic network governance and neoliberalism: A regime-theoretical analysis of collaboration in Barcelona », *Cities*, vol. 44, p. 123-130.
- BLANCO Ismael, GOMÀ Ricard, 2020, « New Municipalism », in Audrey Kobayashi (dir.), *International Encyclopedia of Human Geography*, Amsterdam, Elsevier, p. 393-398.
- BLANCO-ROMERO Asunción, BLÁZQUEZ-SALOM Macià, 2018, « Marchandisation touristique du logement et planification urbaine à Barcelone », *Sud-Ouest européen*, vol. 46, p. 9-22.
- JANOSCHKA Michael, ALEXANDRI Giorgia, OROZCO RAMOS Hernán, VIVES-MIRÓ Sonia, 2020, « Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid », *European Urban and Regional Studies*, vol. 27, n° 2, p. 125-141.
- MIRALLES BUIL Diego, 2018, « La reterritorialisation du secteur du logement et de l'habitat à Barcelone et Madrid. Vers une nouvelle gouvernance urbaine de l'habitat ? », *Sud-Ouest européen*, n° 46, 2018, p. 23-38.
- NEZ Héloïse, 2019, « La démocratie participative à Madrid (2015-2019) entre héritages des mouvements sociaux et influences internationales », *Pôle Sud*, n° 51, vol 2, p. 23-41.
- PETITHOMME Mathieu, 2019, « Penser global, agir local : les politiques symboliques du nouveau municipalisme à Madrid, Barcelone et Cadix », *Pôle Sud*, n° 51, vol 2, p. 79-98.