

Anne-Laure Hincker Jourdeuil

## Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM

### *Problématique*

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

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

La Véfa-HLM s'inscrit dans le processus à l'œuvre de marchandisation de la fabrication de la ville. Les acquisitions en Véfa de logements par les bailleurs sociaux peuvent être envisagées comme plaçant le logement populaire au cœur du jeu de la spéculation foncière et immobilière. Si la production en Véfa de logements sociaux donne une nouvelle actualité à la question de la marchandisation du logement (Topalov, 1987), voire de la ville, ce mode de production peut-il être perçu comme un observatoire du changement de paradigme de la production de la ville, induisant à la fois des reconfigurations dans les stratégies des acteurs, des reconfigurations architecturales et des reconfigurations sociales ?

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

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

Formulant l'hypothèse d'un lien entre mode de production et architecture produite, j'analyse la Véfa-HLM comme une forme typique du développement urbain contemporain qui met

---

<sup>1</sup> AORIF, données 2016 et DRIHL, Infocentre Sisal, Données 2017.

particulièrement en lumière les rapports politiques de production, implique dans un même processus des acteurs présents ailleurs en ordre dispersé et a une incidence forte sur les qualités de l'architecture ainsi produite.

### **Méthodologie**

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

Ce travail repose principalement sur cinq types de données :

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

Les 51 entretiens réalisés ont permis d'aborder les facteurs du développement de la Véfa-HLM sur les territoires étudiés ou au sein des organismes et entreprises enquêtés. Nous y avons abordés les réseaux d'acteurs développés ou mobilisés au cours de ces opérations et le déroulement des opérations, mais aussi la réception et l'appréciation des qualités des opérations ainsi produites. Ces entretiens ont également été un moyen précieux de recueillir des données factuelles sur les opérations.

En parallèle des premiers entretiens exploratoires, j'ai obtenu auprès de la DRIHL les données détaillées de l'infocentre Sisal et j'ai élaboré une base de données sur les opérations de logements sociaux réalisés en Ile-de-France entre 2010 et 2016. Pour fabriquer cette base, j'ai reconstitué les opérations qui étaient divisées par type de prêt et j'ai recherché pour un tiers d'entre elles des informations concernant leur adresse, les promoteurs les ayant réalisées, ainsi que le nombre de logements privés qu'elles comportaient.

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

## **Résultats**

Cette thèse s'inscrit à la suite d'une série de travaux sur la production de la ville contemporaine qui cherchent à mettre en lumière les mutations à l'œuvre dans les pratiques et représentations des acteurs engagés dans la fabrication urbaine. Elle prolonge également les recherches sur la production du logement contemporain qui s'intéressent en particulier aux promoteurs immobiliers, aux bailleurs sociaux, et surtout aux rapprochements actuels entre ces deux groupes d'acteurs et au rôle de régulation des collectivités locales. Interrogeant les positionnements des architectes, et leurs évolutions récentes, dans la production urbaine, ce travail prolonge également les récents débats sur la question de la qualité architecturale, du logement en particulier. Promue comme outil permettant de répondre aux injonctions quantitatives de logements sociaux, la Véfa-HLM est également un outil de mise en œuvre des politiques de mixité sociale.

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

### Reconfigurations des relations entre acteurs de la production du logement

La Véfa-HLM, en tant qu'outil mobilisé pour diversifier les modes de production, induit des modifications importantes dans le processus global des opérations. Elle constitue une mutation importante dans la production de logement social en France. Si la Véfa-HLM peut être présentée comme permettant de répartir et déléguer la production de logements sociaux entre un plus grand nombre d'acteurs, elle peut également être décrite comme ayant des incidences fortes quant à l'approche stratégique de localisation des organismes HLM : le choix de l'implantation des opérations ainsi réalisées est dicté par les propositions des promoteurs immobiliers et non par une recherche de foncier. Au regard de la part prise par la Véfa-HLM tant dans la production neuve de logements sociaux que dans la production totale des promoteurs immobiliers, des relations d'interdépendance entre ces acteurs semblent s'être développées.

La Véfa-HLM s'est développée très progressivement pendant les 15 premières années du dispositif, dans un contexte de montée en puissance des acteurs privés dans la fabrication de la ville. À la fin des années 2000, pour répondre à la conjoncture de crise immobilière, les bailleurs sociaux ont été appelés au secours des promoteurs immobiliers. Diverses évolutions réglementaires et législatives ont ensuite participé au développement rapide de ce mode de production. Malgré des craintes de

certaines acteurs du monde HLM, notamment ceux engagés dans le développement du parc, mais aussi de certains promoteurs immobiliers, des logiques d'hybridation dans les méthodologies se sont mises en place entre bailleurs et promoteurs. Si nous avons montré des phénomènes d'acculturation et de rapports de force mouvants, il faut souligner que de grandes différences existent entre contexte local et national. De même, il existe des positions très hétérogènes dans les deux groupes d'acteurs que sont les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers. Pour les bailleurs, tandis que certains s'accommodent du développement de la Véfa-HLM, d'autres, au contraire, développent des stratégies de résistance reposant notamment sur une valorisation de leur production en maîtrise d'ouvrage directe. Pour les promoteurs immobiliers, malgré une acceptation, voire une demande croissante au cours des dix dernières années, nous avons mis en évidence trois positionnements : la position critique des entreprises libérales, la position entre-deux des entreprises partenariales et la position favorable des entreprises spécialisées. La Véfa-HLM participe ainsi à la création de nouvelles scènes de négociation entre élus, bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers.

### Un développement inégal sur le territoire francilien

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

Le développement de la Véfa-HLM s'opère dans un contexte de tension entre, d'un côté, des finances publiques contraintes et, de l'autre, des volontés de continuer à mener des politiques du logement ambitieuses. Afin de réguler et d'encadrer la production de logements neufs, les collectivités locales mobilisent divers instruments tels que secteurs de mixité sociale inscrits dans leur PLU ou PLUi, chartes de la construction, maîtrise/veille foncière par le biais de conventions avec l'EPFIF... La régulation par délégation à l'œuvre participe paradoxalement d'un nécessaire renforcement du pouvoir de régulation exercé par les collectivités locales, notamment pour pouvoir faire construire aux promoteurs ce qu'elles souhaitent. Soulevant des questions quant au risque de désengagement de la sphère publique dans la production urbaine, la Véfa-HLM s'accompagne pourtant dans les territoires attractifs d'un renforcement du rôle du politique local notamment lié aux marges de manœuvre accrues qu'elle induit.

### Une inflexion dans la dualité des marchés des architectes entre commande publique et commande privée

L'accroissement en volume et en parts de marché que représente la promotion privée dans les marchés des architectes, et la baisse parallèle de la commande publique de construction neuve, participent à l'inflexion qui s'est opérée dans la dualité qui opposait la logique de « réaliser des œuvres » dans la commande publique et celle de « faire des affaires » avec le privé. Le processus de légitimation de la promotion immobilière s'est fait à travers plusieurs canaux :

- la reconnaissance progressive de la production issue de la promotion privée par les médias architecturaux : presse, expositions, prix ;
- l'accroissement et la médiatisation des interventions pour les promoteurs privés des architectes reconnus pour leur travail dans la commande publique, l'élite symbolique ;
- un travail de légitimation par les instances représentatives – Ordres et syndicats – qui communiquent de plus en plus sur les méthodes pour bien travailler avec la commande privée.

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

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

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

L'architecture, entendue en tant qu'art de commande met en lumière l'existence d'un lien de causalité entre type de maître d'ouvrage et qualité de la production. Plusieurs architectes mettent aujourd'hui en avant une baisse des qualités spatiales et d'usage des logements neufs, conséquence notable de la diminution de leurs surfaces. Des éléments objectifs concernant notamment la diminution des surfaces dans les logements neufs peuvent venir nourrir les échanges sur la qualité du logement contemporain, ces diminutions étant encore accentuées dans le cadre des Véfa-HLM.

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

L'analyse d'opérations mixtes réalisées par des promoteurs immobiliers, comprenant à la fois des logements en accession et des logements sociaux, met en évidence les éléments de distinction entre les différents acteurs impliqués dans cette production dans leur approche et définition de la qualité architecturale. Le travail mené a ainsi permis de montrer d'importants décalages entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers dans l'appréciation des qualités d'usage et de pérennité. Il confirme les liens existant entre qualité des processus de production et qualités du bâti, notamment

par l'analyse détaillée de l'évolution des plans des logements entre les différentes phases des projets. Il a surtout mis en exergue la pérennité de deux manières parallèles de travailler avec les architectes : entre obligation de moyen pour les bailleurs sociaux et de résultat pour les promoteurs.

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

#### La mixité sociale comme prétexte à la Véfa-HLM

En France, le logement social est associé à la fois à une forme architecturale et à une forme sociale : celles des grands ensembles de banlieue. Cette association dans l'imaginaire collectif est à l'origine des représentations négatives dont il est l'objet. Pourtant dès les années 1970 les pouvoirs publics et les bailleurs prennent des initiatives afin de redonner au logement social une image valorisée. Cette formalisation évolue tant sur le plan architectural que sur le plan social avec l'introduction de la mixité dans les lois LOV (loi d'orientation pour la ville, 1991) et SRU (Solidarité et renouvellement urbains, 2000).

Malgré des différences architecturales importantes à l'intérieur des logements, nombre des opérations analysées présentent une certaine unité dans le traitement des façades entre logements sociaux et logements en accession. L'unité des façades mise en œuvre participe à un processus de banalisation du logement social voire d'invisibilisation de ce dernier. En effet, l'étiquetage par la forme architecturale peut aussi devenir stigmaté (Chadoin, 2014), les tours et barres des grands ensembles étant devenus des manifestations de précarité et de problèmes sociaux. La réalisation de logements sociaux en Véfa permet de placer ces derniers dans des espaces rares et recherchés. Inclus dans différents types de programmes privés, les logements sociaux ainsi construits bénéficient de localisation qualitative à l'échelle des quartiers. Cet emplacement de qualité est un marqueur social positif relativement fort. La déclinaison des politiques de mixité sociale et d'inclusion de logements sociaux dans des opérations mixtes permet ainsi de les implanter dans des localisations centrales, répondant à un besoin local exprimé. En effet, les promoteurs immobiliers opèrent une sélectivité territoriale orientée vers les métropoles et leurs centralités, vers les zones dans lesquelles ils ont identifié une demande (Trouillard, 2014 ; Coulondre et Lefebvre, 2018).

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

Reposant sur le postulat d'un lien entre mixité des statuts d'occupation et mixité sociale, la Véfa-HLM soulève des questions quant à la gestion des multiples imbrications qu'elle engendre. Malgré des demandes récurrentes, de la part des bailleurs sociaux et des promoteurs immobiliers, d'avoir une grande indépendance entre parties privée et sociale, les analyses menées ont mis en évidence une forte diversité des degrés et formes d'imbrication, liée aux acteurs en présence et au contexte spatial d'implantation des logements. Ce travail montre que la conception proportionnaliste du logement social (Desage, 2012) se décline à plusieurs échelles : de la commune à l'opération immobilière. Le changement d'échelle de mise en œuvre des politiques de mixité sociale a des incidences fortes sur la gestion des ensembles, notamment du fait des multiples imbrications qu'elle engendre.

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

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

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

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

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

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

### ***Mots-clés***

Logements, organismes HLM, promotion immobilière, collectivités locales, architectes, qualités architecturales, opérations mixtes, vente en état futur d'achèvement (Véfa)



## *Bibliographie*

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

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

BONNEVAL Loïc et POLLARD Julie, 2017, « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement », *Métropoles*, 15 juin 2017, no 20.

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

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

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

DESAGE Fabien, 2012, « La ségrégation par omission ? », *Géographie, économie, société*, 15 octobre 2012, Vol. 14, no 2, p. 197-226.

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

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

GENESTIER Philippe, 2010, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et sociétés*, 2010, no 140-141, p. 21-35.

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

GIMAT Matthieu et POLLARD Julie, 2016, « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers », *Géographie, économie, société*, 9 août 2016, vol. 18, no 2, p. 257-282.

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

NIVET Soline, 2002, « Architecture de qualité et promotion privée », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 2002, no 11, p. 93-104.

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