

**« Pour une sociologie de la "maison durable" : entre production d'une offre technocentrée et vécu des habitants. Projets et acteurs dans les espaces périurbains en Alsace »**, Thèse soutenue le 3 décembre 2018 à l'Université de Strasbourg (Unistra).

**Jury** : Directeur de thèse : **HAMMAN Philippe** Professeur de Sociologie, Unistra

Rapporteur·e·s : **ROUDIL Nadine** Professeure de Sociologie, ENSA Lyon  
**STÉBÉ Jean-Marc** Professeur de Sociologie, Univ. de Lorraine

Examinat·rice·eur·s : **BARBIER Rémi** Professeur de Sociologie, ENGEES, Strasbourg  
**COSTES Laurence** Professeure de Sociologie, Univ. PEC  
**MATHIEU Nicole** DR émérite en Géographie, CNRS /Univ. Paris 1

## Thématique

Cette thèse en études urbaines se situe au croisement de l'urbanisme, de la sociologie urbaine et de la géographie sociale. En partant de la production et du vécu en maison individuelle, elle examine les enjeux territoriaux et les effets de la focale énergétique des politiques environnementales. Les références au « logement durable », en plein essor depuis quelques années, et la constitution d'une offre s'inscrivant dans ses objectifs, invitent en effet à analyser les interactions entre le domaine du logement et celui de l'environnement. La thèse retient comme cas d'étude la construction de maisons individuelles qui intègrent une réflexion sur la performance énergétique et l'usage de matériaux dits écologiques. Les enquêtes portent sur les espaces périurbains du Grand Est, plus spécifiquement en Alsace.

## Problématique

La problématique de ma thèse consiste à interroger l'intégration de la « durabilité » dans la production et l'habiter de la maison individuelle, et peut être formulée à partir du questionnement suivant :

*Comment, par quels acteurs et via quelles modalités concrètes, l'objectif de « durabilité » a-t-il été intégré au logement, et plus particulièrement à la production de la maison individuelle ?*

Cette interrogation a conduit à aborder trois échelles du « logement durable », constituant le socle et point de départ de cette thèse : 1/ l'échelle institutionnelle des politiques de logement et d'environnement, 2/ l'échelle de la production de la « maison durable » et des acteurs professionnels, 3/ l'échelle de l'habitat et des ménages engagés dans la construction d'une « maison durable ».

La thèse est alors logiquement organisée en trois parties, selon les trois échelles du « logement durable » ciblées dans mon travail : échelle institutionnelle et de l'action publique, échelle de l'offre et du marché, et échelle de l'habitat et de l'habiter. Chacune de ces trois parties est composée de trois chapitres qui s'articulent entre eux.

## Méthodes

L'analyse est fondée sur des enquêtes de terrain, menées entre 2012 et 2018 dans le territoire du Grand Est, mobilisant une diversité de méthodes et de matériaux :

*Résumé – Pour une sociologie de la « maison durable » : entre production d'une offre technocentrée et vécu des habitants, MANGOLD Marie, 2018.*

- Un corpus de **65 entretiens** a été constitué, dont 33 entretiens exploratoires liés au programme de recherche CIMBEES<sup>1</sup>, 25 entretiens approfondis avec des acquéreurs de maisons à haute performance énergétique, et 7 entretiens approfondis avec des maîtres d'œuvre/constructeurs investis dans le développement de ce secteur en Alsace.
- Ce corpus d'entretiens est complété par **44 séquences d'observations** menées lors de différents événements liés au « logement durable » : salons de l'habitat régionaux (Colmar et Strasbourg, de 2013 à 2018), conférences portant sur les bâtiments performants ou encore les matériaux biosourcés, visites de quartiers « durables » allemands (Freiburg, Tübingen), observations de groupes d'habitat participatif, portes ouvertes de constructeurs, etc.
- Un **corpus de revues spécialisées** a également permis de suivre les évolutions du domaine tout au long de la thèse : offre immobilière locale – suivie notamment *via* le site et les magazines *LogicImmo* –, revues en ligne destinées aux acteurs de la construction (Batiactu), études et publications du Commissariat Général au Développement Durable.
- Enfin, les enquêtes qualitatives ont été enrichies à travers **deux enquêtes par questionnaires** réalisées dans le cadre du programme CIMBEES :
  - 1/ l'enquête « Vivre dans un logement économe en énergie », concernant 115 logements sociaux écologiques à Saint-Dié-des-Vosges (mars-avril 2015) ;
  - 2/ l'enquête « Logement et performance énergétique », dont les questionnaires ont été à la fois distribués lors des salons de l'habitat de Colmar (13-16 mars 2015), de Strasbourg (27-30 mars 2015) et des portes ouvertes du démonstrateur construit par le programme CIMBEES (29-31 mai 2015).

360 questionnaires ont été récoltés, ce qui nous a permis de tester les représentations et les connaissances des logements écologiques par les futurs acquéreurs.
- La thèse mobilise également une importante **bibliographie**, composée de 576 références comprenant une ouverture notable à la littérature internationale et aux travaux anglo-saxons. De **nombreuses illustrations**, photographies, cartes, tableaux, figures et encadrés assoient le développement des analyses.

## Résultats

La première partie de la thèse offre une perspective socio-historique permettant de replacer la montée en puissance du répertoire du « logement durable » au sein de processus de plus long terme, en restituant notamment la constitution des politiques de logement et leurs enjeux sociaux et économiques. Les reconfigurations du rapport ville-nature à travers l'hygiénisme urbain et les cités utopiques au XIX<sup>e</sup> siècle, puis l'institutionnalisation de l'environnement et du développement durable au XX<sup>e</sup> siècle, rendent compte des généalogies du « logement durable ». Je pointe notamment dans cette partie le socle historique commun des politiques de logement et d'environnement : hygiénisme dans le logement et dans l'introduction de « nature » en ville, compatibilité entre enjeux sociaux-environnementaux et objectifs économiques et industriels, expertises techno-centrées ignorant les représentations et besoins des habitants et usagers. L'hygiénisme, les enjeux industriels et l'approche techno-centrée se retrouvent bien dans l'offre de « maison durable » intégrant un objectif d'efficacité énergétique, et notamment sous la figure de la « maison innovante », laquelle nécessite l'adaptation et l'évolution des pratiques habitantes.

Une seconde partie explicite les modalités de production d'une offre de « maison durable », à la fois nationalement et régionalement en Alsace, en relisant et prolongeant notamment les travaux de

---

<sup>1</sup> Conception et industrialisation de modules de bâtiment à haute qualité environnementale et sociale, FUI-Oséo-Feder, 14<sup>e</sup> AAP, 2012-2015. Ce programme a financé ma thèse.

*Résumé – Pour une sociologie de la « maison durable » : entre production d'une offre techno-centrée et vécu des habitants, MANGOLD Marie, 2018.*

Marie-Christine Jaillet (1982) sur les « pavillonneurs » des années 1970. Je pointe en particulier l'implication des maîtres d'œuvre et constructeurs dans le développement d'une offre de « maison passive » et ses circulations, dont la référence allemande du *Passivhaus*. Il s'agit ici d'un modèle non stabilisé, sujet à des appropriations différenciées par les professionnels ; la grille d'analyse sociologique des transactions sociales (Jean Remy, Maurice Blanc...) permet d'analyser finement ces controverses et les compromis pratiques qui se dégagent. L'analyse dévoile également le rôle renouvelé des maîtres d'œuvre et constructeurs qui deviennent des prescripteurs en matière de questions environnementales et énergétiques dans le logement. Les incitations institutionnelles à l'efficacité énergétique étendent en effet leur rôle aux pratiques énergétiques au sein de l'habitat (par exemple dans la gestion quotidienne du renouvellement de l'air) et non à la seule conception du bâtiment.

Cette analyse a enfin mis en lumière le rôle des acteurs locaux de la construction dans la « fabrique » de la « ville durable » – face aux grands groupes du bâtiment habituellement investis dans les projets urbains durables –, à travers le cas de petites entreprises de maîtrise d'œuvre et de construction couvrant un secteur géographique régional limité. L'exemple de la constitution d'un réseau de « construction passive » prenant appui sur des cadres de référence européens et internationaux montre leur capacité d'appropriation de l'injonction à la durabilité tout en dépassant le cadre réglementaire français.

En articulation avec le versant précédent de l'offre, la troisième partie de la thèse se concentre sur les modes de vie, parcours et rapports/représentations du logement des vingt-cinq ménages habitant ou engagés dans la construction d'une « maison durable », enquêtés en Alsace. Il s'agissait à la fois d'interroger leurs rapports aux questions énergétiques (par exemple, la dimension symbolique de l'énergie et le choix d'un mode de chauffage dans une maison conçue comme « sans chauffage »), la trajectoire les ayant menés à construire ce type de maisons, et leur mode de vie plus généralement (consommation alimentaire, rapports aux déchets, mobilités). Plusieurs registres entrecroisés viennent se conjuguer dans les motivations des ménages :

- 1/ le confort (thermique, mais également bien-être lié à l'espace de la maison),
- 2/ la santé (notamment la question de l'« air sain » et de la santé environnementale),
- 3/ le geste écologique (« à son échelle », sans engagement associatif ni politique),
- 4/ l'autonomie énergétique (logique économique, mais également logique d'innovation et de distinction sociale).

Un apport important de la thèse tient à l'analyse de cette dialectique entre la construction d'une offre de « logement durable » et la demande des habitants – de l'éco-construction des « pionniers » aux habitants actuels de « logement durable ». En effet, l'évolution récente des matériaux et des innovations techniques ainsi que la focale adoptée sur la performance énergétique du bâti interrogent les modes d'appropriation socialement et spatialement situés de cette injonction au « durable » dans l'habitat.

Au final, la thèse propose une approche du « logement durable » et de la concrétisation de politiques urbaines, environnementales et énergétiques à l'échelle territoriale, renouvelée sous trois angles principaux :

**1/** en prenant en compte les trajectoires biographiques et résidentielles spécifiques des ménages enquêtés, elle se démarque d'une approche de sociologie de l'énergie opposant strictement les usages aux techniques, pour restituer l'épaisseur des enjeux territoriaux et urbains, et analyse ainsi sous un regard nouveau les pratiques et les représentations des habitants de bâtiment à haute performance énergétique. J'ai par exemple pointé des inégalités d'appropriation de la technique,

*Résumé – Pour une sociologie de la « maison durable » : entre production d'une offre techno-centrée et vécu des habitants, MANGOLD Marie, 2018.*

relatives aux compétences spécifiques des ménages et au sein même du couple (notamment avec la difficulté relevée des femmes de ne plus être gestionnaire de l'aération manuelle et donc de la « santé » au sein de l'habitat). De même, l'« intelligence énergétique » (Hélène Subrémon) des habitants doit être prise en compte pour saisir les appropriations et usages des équipements techniques visant l'efficacité énergétique.

Par ailleurs, la thèse a montré l'existence de controverses au sein même des corps d'experts, notamment concernant la qualité de l'air en situation de bâtiment à haute performance énergétique. Les représentations négatives de certains habitants sur la maison passive et sur l'équipement technique gestionnaire du renouvellement de l'air (VMC double flux) sont de fait alimentées par ces controverses techniques opposant des acteurs de la construction entre eux mais également aux acteurs de la santé.

**2/** en formulant l'hypothèse d'un processus relevant potentiellement d'une forme de « gentrification écologique », par l'inscription de « projets verts » menés par des ménages de classes moyennes et supérieures, la thèse met à jour la production d'inégalités socio-spatiales au sein du logement. Il s'agit à la fois de pointer, d'une part, que les dispositifs les plus contraignants étudiés s'adressent à des populations au budget restreint. De l'autre, que des habitants au capital économique et culturel importants expriment « avoir fait leur part » et « être prévoyant » en achetant une maison à haute performance énergétique, tout en ayant des pratiques énergivores, car ils privilégient leur confort (par exemple être vêtu légèrement, marcher pieds nus, etc.). Dans la continuité des travaux d'Elizabeth Shove, ceci invite à questionner les rapports au confort thermique et à son support technique.

Le fonctionnement énergétique de la maison se révèle dès lors comme support privilégié d'une forme de « distinction sociale » (au sens de Pierre Bourdieu). Le segment de la « maison durable », au sein du marché de la « maison individuelle », semble en effet occuper un créneau moyen voire « haut de gamme », à la fois parce que les coûts de construction limitent la diffusion d'une maison à haute performance énergétique *low cost*, mais également parce que les arguments de construction de « qualité », « écologique », « confortable », « performante » et « innovante » trouvent un écho favorable auprès d'une population capitalisée sur les deux plans économique et culturel.

**3/** en questionnant un modèle de « logement durable » individuel inscrit dans les espaces périurbains, la thèse se détache des nombreuses études focalisées de façon plus ciblée et limitée sur le cas des « éco-quartiers », et invite en même temps à introduire la dimension environnementale dans les études urbaines sur le périurbain. Elle montre en effet comment la « durabilité » et les injonctions à la sobriété énergétique peuvent être intégrées par « petite touche » au sein des territoires. Le développement du marché de la « maison durable » laisse entrevoir la multiplication de ce type de projets au sein des territoires périurbains. Je montre cependant que ces derniers présentent plusieurs limites du point de vue environnemental, en particulier en s'opposant à une logique de densification urbaine (parcelle et surface du bâti importantes – la parcelle de jardin facilitant néanmoins l'autoconsommation et le compostage des déchets), et à une baisse de la mobilité motorisée individuelle (dépendance à la voiture – contraintes classiques de couples bi-actifs avec enfants dans le périurbain). Les espaces périurbains constituent donc le support de pratiques « durables », tout en donnant à voir les limites de ces dernières (mobilité, construction neuve, étalement urbain, etc.).

**Mots-clés :** développement durable, environnement, espaces périurbains, maison individuelle, pratiques énergétiques, marché du logement, habiter

*Résumé – Pour une sociologie de la « maison durable » : entre production d'une offre technocentrée et vécu des habitants, MANGOLD Marie, 2018.*