SUD-OUEST EUROPÉEN
N° 46, p. 39-52, Toulouse, 2018

LE RELOGEMENT DANS LE PARC SOCIAL : UNE SOLUTION CONTRE L'EXCLUSION ? PAUVRETÉ, MARGINALITÉ ET CRISE DU LOGEMENT À MADRID DES ANNÉES 1980 À NOS JOURS [1]

Is the Relocation in Social Housing a Solution Against Exclusion? Poverty, Marginality and Housing Crisis in Madrid Since the 1980s

¿Es el acceso a la vivienda social una solución contra la exclusión? Pobreza, marginalidad y crisis de la vivienda en Madrid desde los años 1980

María Jesús Lago Ávila [2]

RÉSUMÉ *– L'article étudie les relations entre logement et marginalité urbaine en montrant comment différents publics sont confrontés à des problèmes de précarité voire d'exclusion résidentielle. À travers une analyse chronologique, l'auteur explique comment l'administration municipale puis régionale a tenté d'éradiquer les bidonvilles de la périphérie* (chabolas) *et de reloger les Gitans, puis a été confrontée à la question des campements Rom dans les années 2000, avant d'être submergée par la précarité résidentielle qui atteint aujourd'hui une classe moyenne paupérisée par la crise. Cette approche fait ressortir deux points forts : d'une part les défauts structurels de l'organisation des institutions publiques en charge du logement, d'autre part la séparation toujours plus évidente entre le fonctionnement du logement social et les besoins de la population madrilène.*

ABSTRACT *– The article examines the relationship between housing and urban marginality in Madrid. It shows how different publics face problems of precariousness or even of residential exclusion. Through a chronological analysis, the author explains how the municipal and regional administration tried to eradicate the slums of the periphery* (chabolas) *and tried to relocate the Gypsies. In the 2000s, the administration was confronted with another challenge, the Roma encampments in the city center. Endly, the paper explains the political limits of this policy, unable to answer new residential demands from a middle class pauperized by the crisis. This study highlights two points: on the one hand, the structural incapacity of public institutions in charge of housing, on the other hand, the ever more obvious separation between the functioning of social housing and the needs of Madrid's population.*

RESUMEN *– El artículo examina la relación entre la vivienda y la marginalidad urbana, al mostrar cómo diferentes públicos enfrentan problemas de precariedad o incluso de exclusión residencial. A través de un análisis cronológico, el autor explica cómo la administración municipal y la comunidad autónoma de Madrid (mediante el IRIS) intentó erradicar los barrios marginales de la periferia (chabolas) y ha parcialmente conseguido reubicar a los gitanos. Luego, el articulo estudia como la administración se enfrentó a la cuestión de los campamentos romaníes en la década de 2000, antes la expansion de la precariedad residencial que hoy alcanza una clase media empobrecida por la crisis. Este enfoque destaca dos puntos fuertes: por un lado, los defectos estructurales de la organización de las instituciones públicas encargadas de la vivienda, por otro lado, la separación cada vez más obvia entre el funcionamiento de la vivienda social y las necesidades de la población de Madrid.*

POLITIQUES DE LOGEMENT SOCIAL – BIDONVILLES – PRÉCARITÉ RÉSIDENTIELLE

SOCIAL HOUSING POLICY – SLUMS – RESIDENTIAL PRECARIOUSNESS

POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL – CHABOLISMO – PRECARIEDAD RESIDENCIAL

[1] Article traduit par Nacima Baron.

[2] Université CEU San Pablo, lagavi@ceu.es.

© Sud-Ouest Européen, n° 46, 2018

En Espagne, et en particulier à Madrid depuis les années 1970, les populations à bas revenus, d'une part, et les populations appartenant à des minorités ethniques, d'autre part, ne trouvent pas de logement digne en nombre suffisant, que cette offre émane d'un marché privé ou qu'elle ressorte d'un dispositif associant des acteurs publics et des associations caritatives. Le problème des reltins entre l'exclusion et le logement, et le concept d'exclusion résidentielle a été défini dans des travaux autour du livre de Manuel Hernandez Pedreño (Hernández, 2013). Le problème est structurel, il est abordé depuis les termes de *chabolismo* (la propension à créer des bidonvilles ou des quartiers précaires en autoconstruction dans les terrains vagues de la périphérie de la capitale) ou sous le vocable d'*infravivienda* (qu'on peut rapprocher de notre définition française de logement indigne et qui peut concerner tous les types de logement, public ou privé, loué ou en propriété, autoconstruit ou non). Depuis longtemps, de multiples administrations ont tenté d'apporter des solutions, avec des succès variables. Plus récemment, les publics concernés par la pauvreté et le risque d'exclusion du fait de problèmes de logement se sont considérablement renouvelés : aux Gitans, d'abord (Caselles Perez, 2013) et aux populations issues de l'exode rural ou des migrations internes se sont ajoutées d'autres vagues démographiques. Après l'ouverture de l'Europe aux nouveaux entrants, des groupes de Roms, pas toujours volontaires pour être sédentarisés, sont apparus aux franges de Madrid et ont créé, pour les autorités, de nouveaux défis en termes d'absorption sociale et d'intégration résidentielle. Puis, plus récemment, la crise économique a déclenché une nouvelle forme d'insécurité résidentielle : d'un côté, des expulsions de familles surdendettées incapables de rembourser leur emprunt ont renforcé la pression sur le parc social structurellement limité ; de l'autre côté, les fonds de pension internationaux ont créé un important portefeuille d'investissement à partir de logements sociaux cédés par une administration locale exsangue, créant de nouvelles tensions sur ce parc social.

Cet article a réalisé il y a une vingtaine d'années une réflexion approfondie sur les relations entre logement et marginalité urbaine et propose un regard diachronique (Lago Ávila, 1997) Elle propose donc d'analyser les interactions entre pauvreté, exclusion sociale (telle qu'elle est conceptualisé selon Estivill, 2003) et problèmes de logement à Madrid en analysant ces différents publics. L'auteur choisit de ne pas observer la situation en partant de la situation actuelle, qui est celle d'un très fort engagement de la municipalité madrilène issue d'une plateforme civique Ahora Madrid pour des résultats relativement limités, mais de prendre un certain recul historique (Coudroy de Lille, Vaz et Vorms, 2013) et de considérer également que la politisation du logement est rentrée dans une nouvelle phase.

Le logement a opéré une sorte de retour en politique à partir de 2011. Cette année a constitué un tournant dans la crise économique, budgétaire et politique actuelle. Après une série de scandales de corruption (scandales ayant une répercussion particulière à Madrid), le mouvement appelé 15 M (pour 15 mai) s'est constitué à travers la « prise » de la Puerta del Sol. Le campement de collectifs réclamant, sous le nom les Indignés, un profond renouvellement démocratique. Une des principales revendications du mouvement a été de réclamer le droit à un logement digne (Diaz-Parra et Candón, 2015). Ce droit est d'ailleurs inscrit dans la Constitution espagnole (article 17) et qui n'est pas respecté (Aguilar et Fernández, 2010). Ces collectifs ont constitué le germe de nouveaux partis politiques de gauche qui ont stimulé en 2015 le renouvellement des équipes municipales de plusieurs grandes villes. La plate forme Ahora-Madrid, en partenariat avec le parti appelé Podemos, a obtenu 20 sièges et gouverne Madrid grâce à un accord avec le PSOE *(Partido Socialista Obrero Español)*. À quelles difficultés est confrontée cette équipe en termes de réduction du chabolisme, de réponse au problème des évictions, de production et de mise sur le marché de logement social voire très social ? Pour répondre à ces questions, l'auteur resitue les politiques de lutte contre la précarité et la marginalité résidentielle sur le long terme et fait ressortir deux points forts : d'une part les défauts structurels de l'organisation des institutions publiques en charge du logement, d'autre part la séparation toujours plus évidente entre le fonctionnement du logement (et du logement social) du point de vue du marché et les besoins de la population madrilène.

I – De 1978 à 1998 : éradiquer le « chabolisme » et reloger les Gitans

Cette partie présente le cadre institutionnel et l'organisation administrative qui s'est mise en place pour répondre à un grave problème de logement populaire dans la capitale espagnole au seuil des années 1960-

Figure 1 – Types de logement proposés aux populations des *chabolas*

Source : Lago Ávila María Jesús, *Vivienda y marginalidad urbana*, thèse, université autonome de Madrid, 1997.

1970. Elle explicite le cadre social et politique dans lequel s'est constitué une action publique locale tournée vers la sédentarisation et l'intégration sociale de diverses populations qualifiées de marginales du point de vue de critères ethnique, sociaux, économiques et culturel. Elle montre aussi que cette politique a eu des objectifs territoriaux, à travers l'aménagement de quartiers résidentiels répondant à différents types de programmes urbanistiques. Elle mesure les effets de cette politique et montre ses limites.

La Constitution de 1978 a créé un cadre de compétences apparemment clair en matière de logement. Les communautés autonomes et les municipalités sont responsables des politiques de logement et en particulier de logement social. En 1979, quand le maire Enrique Tierno Galván est élu, la situation du logement est très préoccupante. Premièrement, les logements sociaux construits dans les années 1950 sont dans un état de détérioration avancé (on parle à leur égard de *chabolismo vertical*). Deuxièmement, les zones d'autoconstruction ou *chabolas* bourgeonnent un peu partout. Plus de 35 000 *chabolas*, ces barraques sans réseaux d'eau ni d'égout ni de viabilisation, abritent des Gitans, des pauvres venus d'Andalousie et d'autres zones rurales. Des associations se constituent et, dans le mouvement de la démocratisation retrouvée, réclament le droit à un logement digne. L'administration de Madrid met en place des *Barrios en Remodelación* (Vaz, 2015). Elle reloge 149 000 personnes sur 28 sites, en un long processus administratif et urbanistique. Environ 38,5 logements sont réalisés sur une superficie cumulée de 837,8 hectares et pour un investissement de 310 millions de pesetas [1] de l'époque (Nogués, 2010).

Cependant, ce programme de relogement laisse de côté une partie des habitants des *chabolas*, les Gitans. Seuls 1,8 % des logements construits et distribués dans le cadre de ce plan sont attribués à des familles gitanes, soit seulement 694 familles). Environ 2 600 autres familles ou groupes familiaux (parfois très nombreux) sont donc assistés dans le cadre d'un programme d'urbanisation puis de logement spécifique qu'on explicite ici [2] et qui et original en ce qu'il tente de construire une

[1] C'est avec l'arrivée de la démocratie que sont réalisés les premiers recensements fiables de chabolas en Espagne. À l'époque, on évalue à environ 40 000 taudis. Le problème est tel que le décret est publié par le ministre Joaquín Garrigues Walker en 1979 pour urbaniser d'urgence la périphérie de Madrid, lancer la construction de 30 quartiers et de 39 000 logements pour abriter quelques 150 000 personnes.

[2] En 1979, dans un recensement réalisé par la mairie de Madrid, on estime que les chabolas occupées par les Gitans représentent 52,8 % de l'ensemble de ces baraques. Cinq années plus tard, à la fin du programme Barrios en Remodelación, 93 % des chabolas sont occupées par des Gitans, ce qui montre la concentration ethnique de la marginalité résidentielle dans les années 1980 et 1990.

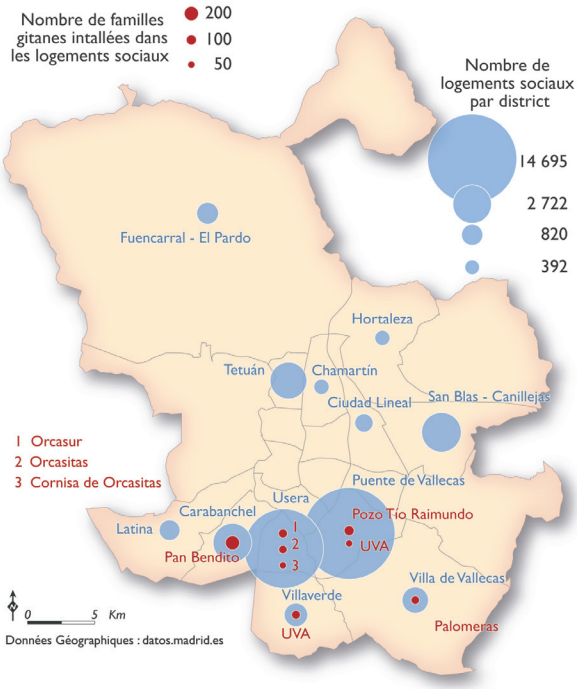


Figure 2 – Le relogement limité des Gitans à travers le programme *Barrios en Remodelación*

Réalisation/conception : Lago Ávila et atelier de cartographie, département de géographie, UT2J, 2018
Source : archives du programme de réaménagement des quartiers de Madrid

réponse à la fois sociale et résidentielle pour un public particulier. Il s'agit de groupes de familles ayant des ressources financières inexistantes, dont l'activité professionnelle se centre le plus souvent sur la vente ambulante de fruits et légumes sur des charrettes et qui garde longtemps des comportements semi-nomades. Les caractéristiques démographiques sont également relativement distinctes du public de « chabolistes » qu'on intègre dans les *Barrios en Remodelación* dans les années 1980 : ces familles ont un âge moyen très jeune car le taux de natalité est extrêmement élevé, et l'analphabétisme s'élève à plus de 80 % [3].

En janvier 1984, les Gitans vivant dans ces quartiers précaires sont ciblés par un plan d'action sur cinq ans porté par le département d'urbanisme de la ville de Madrid et appelé *Plan de Acciones para la Eradicación del Chabolismo Gitano 1984-1989*. L'objectif de ce programme n'est pas seulement de reloger ces familles mais de les intégrer socialement, il vise aussi à libérer le terrain occupé par ces barraques pour construire des infrastructures et des services dans une période de forte croissance de l'urbanisation (la ville établit en même temps le plan d'occupation des sols qui sera adopté en 1985). Le programme d'éradication est doté de 3,5 milliards de pesetas de l'époque (soit 21 millions d'€ actuels), correspondant au coût de logements préfabriqués qu'on envisage de louer à des tarifs très bas, ces préfabriqués étant envisagés comme des éléments dans un parcours résidentiel. L'enjeu est d'acclimater des populations spécifiques au fait de résider dans du logement collectif et on cible, à terme, l'intégration de ce public dans le parc de logement social classique qui est alors même en construction dans les faubourgs de Madrid. Le programme permet de construire environ 300 logements par an, soit 1 200 logements en quatre ans, ce qui laissait envisager (pour les plus optimistes) l'élimination de 80 % des bidonvilles de la capitale. Finalement, à peine 20 % de la population concernée est réellement déplacée et relogée. En 1986, l'administration régionale et locale créent ensemble un autre organisme, le *Consorcio para el Realojamiento de la Población Marginada de Madrid* (CPM). Une nouvelle fois, l'administration annonce avoir les moyens d'une éradication totale du logement indigne et de l'autoconstruction dans la capitale. Le second programme de ce consortium vise à reloger les familles selon le même modèle que le cadre précédent, il intègre cependant des dimensions sociales puisqu'il se donne pour objectif de scolariser les enfants (et de lutter contre l'absentéisme scolaire), de favoriser la formation professionnelle de ces Gitans en vue de leur intégration dans le marché du travail et de porter des actions autour de la santé (la drogue en particulier décime la jeunesse).

Le *Consorcio* apporte une nouveauté sur le plan institutionnel. En effet, son organisation et son financement s'inscrivent dans le cadre d'un accord de collaboration entre les administrations régionale et municipale. Cette double tutelle déclenche cependant une multitude de problèmes et désaccords et ralentit les réalisations. Certes, l'adossement aux deux institutions permet au *Consorcio* de constituer un stock de logements sociaux à partir du parc géré par la société municipale de logement EMV *(Empresa Municipal de la Vivienda)* et à partir du parc cédé par l'IVIMA *(Instituto Vivienda de Madrid)* qui relève de la communauté autonome de

[3] Selon les données de la mairie de Madrid en 1979, le recensement est réalisé par le Consorcio para el Realojamiento de la Población Marginada Chabolista en 1986. Selon Tejedor (2001), la population gitane espagnole représente dans les années 1990 1,5 % de la population espagnole totale.

Madrid. Ce stock regroupe trois types de logements : des préfabriqués, des petits pavillons accolés et des logements dans des tours et des barres, donc dans des collectifs, et qui sont destinées aux familles de Gitans les plus intégrées socialement. La construction même du processus de transfert résidentiel s'appuie sur le principe de la progressivité du parcours résidentiel et de l'accompagnement social intégral. Il est enviségé en différentes phases. Les familles considérées comme présentant les conditions d'adaptation sociale les plus problématiques sont envoyées dans les logements préfabriqués, dans des zones éloignées du centre, et bénéficient de loyers faibles à quasi nuls selon leurs ressources. Les familles avec une situation un peu plus stable et un peu plus intégrées socialement, mais qui expriment des demandes spéciales en matière de magasinage (par exemple pour ranger leur charette), sont envoyées dans de petits pavillons en location, mais toujours à l'écart des autres quartiers de relogement. Ces groupes sont accompagnés du point de vue social, afin qu'ils se rapprochent progressivement d'un mode de vie et de comportements sociax acceptés par le reste de la population. Quand le *Consorcio* considère ces familles comme prêtes, elles deviennent destinataires de logements sociaux dans le parc générique.

Cette politique justifiée par la volonté de réabsorption des quartiers autoconstruits et par d'énonciation d'objectifs d'inclusion sociale et culturelle de l'ethnie gitane a été sévèrement critiquée pour ses faiblesses, les retards et les limites qui ont entaché sa mise en œuvre. La lourdeur de fonctionnement de ce *Consorcio* n'est pas liée à des problèmes internes. L'équipe opérationnelle est au contraire très légère : elle repose sur un directeur nommé par les deux administrations et une petite équipe technique (quatre ou cinq personnes) soutenues par quelques assistantes sociales. En revanche, la double tutelle de *Consorcio* conduit à des retards dans la validation des décisions et dans le rythme de réalisations des relogements. Pourtant, l'effort engagé au milieu des années 1980 pour éradiquer définitivement les bidonvilles habités par des populations réellement marginalisées s'enlise dès le début des années 1990. Durant les années comprises entre 1986 et 1995, par exemple, les familles relogées ne bénéficient d'aucun suivi social ni d'assistance. Les contradictions de cette politique éclatent : les familles de Gitans envoyées dans les tours abandonnent au bout de quelques semaines leur appartement et retournent dans leurs barraques en périphérie pour une série de raisons : la discrimination dont elles font l'objet dans les nouveaux quartiers, l'éloignement de certaines ressources auxquelles elles pouvaient accéder depuis la localisation dans leurs baraquements. On n'a jamais véritablement pris en compte leur lieu de vie et leur insertion dans un réseau social (Rodriguez Villasante *et al.*, 1989). En 1991, les plaintes et la pression sociale des habitants des grands ensembles où des familles gitanes étaient relogées sur l'adminstration poussent le *Consorcio* à développer un projet de suivi spécifique pour aider à l'intégration de ces nouveaux venus dans leur environnement résidentiel et social. L'enjeu ici, est d'envisager le logement comme un espace de *convivencia* interculturelle et de pacification des relations sociales (Tejedor, 2001).

Outre la lenteur d'adaptation des populations gitanes déjà connues, un autre problème majeur du *Consorcio* consiste à affronter l'augmentation numérique des publics auxquels il doit trouver une solution de logement. En effet, la nouvelle selon laquelle on offrait un appartement ou un pavillon à chaque famille gitane cause un afflux de population gitane du reste du pays vers Madrid. À la fin des années 1990, la croissance des campements précaires repart en flèche et vient à doubler en 1997 le volume de population que le *Consorcio* avait prévu de reloger. En décidant de « terminer » le programme de relogement de 2 674 familles initialement recensées en 1986 et de ne pas travailler avec les 1 500 foyers arrivés après 1986 aux portes de Madrid, les responsables du *Consorcio* créent de fait un « chabolisme résiduel » et une situation de mal logement chronique. Dans les années 1990, la fin des programmes d'insertion sociale dans ces zones de non-droit accompagne la constitution de « supermarchés de la drogue » et la dégradation très rapide des terrains autoconstruits, mais aussi des zones de préfabriqués où on avait bloqué ces populations dans une situation d'attente interminable. Finalement, en 1998, le *Consorcio* est dissous au profit d'un nouvel organisme, l'IRIS (Institut pour le relogement et l'intégration sociale).

II – Le relogement des exclus à Madrid au tournant des années 2000 : la question Rom

Cette partie est consacrée à ce moment d'inflexion des politiques du logement à Madrid dans un contexte politique particulier. Le parti populaire conquiert la municipalité madrilène dès 1991 puis la tient jusqu'en 2015 en développant une approche « entrepreneuriale » de la politique locale. De leur côté, les communautés au-

tonomes en général, et celle de Madrid en particulier, entrent dans un mouvement d'institutionnalisation (Neuman, 2010). À Madrid, l'institution régionale renforce un cadre de compétences autour de l'aménagement du territoire qui favorise la croissance spatiale périphérique et la production de logement dans une persepctive de marché. Dans ce contexte, l'augmentation et la diversification des populations précaires et l'inadéquation des réponses au manque d'offre de logement public à bas prix conduit à l'accentuation de l'informalité. Comment gouverner localement les « illégallismes urbains » ? (Le Galès et Aguilera Thomas, 2017).

En 1998, la communauté de Madrid n'avait pas éradiqué la marginalité résidentielle et devait toujours reloger plus de 1 500 familles, alors que dans la décennie précédente 1986-1998 avaient déjà été détruites 4 690 *chabolas*.

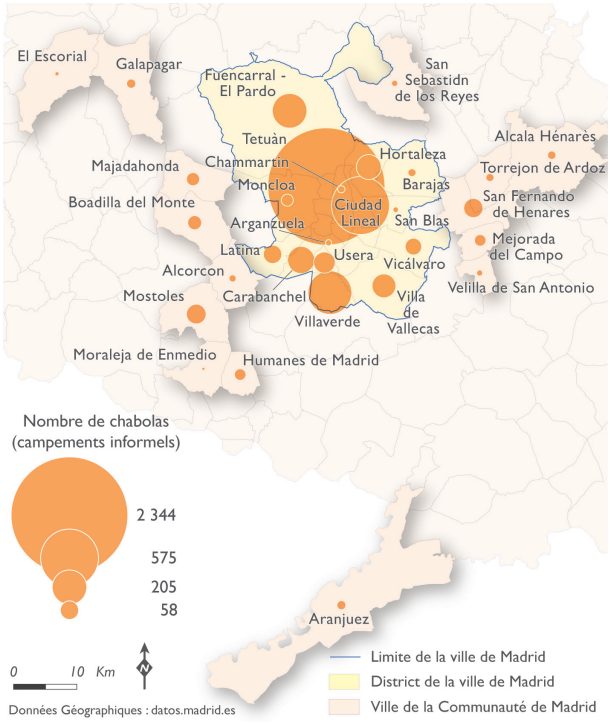


Figure 3 – Dans les années 1990, le relogement des plus vulnérables accompagne le desserrement de la métropole et l'institutionnalisation du pouvoir autonomique

Conception/réalisation : atelier de cartographie, département de géographie, UT2J, 2018
Source : données des archives de l'IRIS. Institut pour le relogement et l'intégration sociale

L'IRIS [4] est une institution régionale censée aider les mairies de la région de Madrid à éliminer l'autoconstruction et à reloger les populations qu'on aura déplacées. Pour éviter la création de ghettos de préfabriqués, il est prévu que toutes les familles soient envoyées dans des appartements en hauteur, sur tout le territoire. Le stock de logement ciblé appartient à la catégorie des *Viviendas de Integración Social* (VIS) et correspond à des appartements assez vastes (60 à 100 m²). L'attribution de ces logements suppose le paiement d'un loyer compris entre 50 et 350 € par mois, alors qu'un logement du même type au prix du marché dans le même quartier peut atteindre 500 à 600 € par mois. L'obligation du paiement d'un loyer est considérée comme une forme de responsabilisation du locataire et un argument pour que la famille prenne soin de l'appartement et respecte des normes sociales compatibles avec l'habitat social et avec les habitudes de vie des groupes sociaux avec lesquels la famille gitane est mise en contact.

À l'époque, la solution semble intéressante. En effet, la grande majorité des communes n'a pas de personnel expérimenté, ni de moyen. L'IRIS doit passer des contrats avec les mairies (32 contrats sont effectivement signés sur les 184 communes de la région) et ces contrats contiennent les clauses suivantes : proposer des logements aux familles habitant dans des conditions précaires et veiller à ce qu'elles n'en fassent pas des usages frauduleux (sous location…), développer des programmes sociaux et éducatifs spécifiques mis en œuvre avec et par les services sociaux des municipalités, suivre statistiquement l'éradication des bidonvilles et distribuer les relogés de la manière la plus équilibrée possible sur l'ensemble de la région et lutter contre la discrimination dont font l'objet ces familles en travaillant avec les associations de voisinage. La pratique de l'IRIS repose sur un suivi personnalsié des familles devant être relogées, à travres des visites au domicile, avant et près leur relogement, le suivi scolaire des mineurs et la médiation de quatier dans les blocs de logements ou ils sont transférés. En outre, l'IRIS est en charge de la destruction de la cabane laissée par la famille relogée pour éviter sa réoccupation, et même du démantèlement des unités spéciales de

[4] La Ley 16/98 crée l'Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS) en vue de contrôler l'évolution du logement sous-intégré sur le territoire de la communauté autonome de Madrid. Il dépend des services de l'environnement et de l'aménagement du territoire de cette communauté.

relogement promus par le *Consorcio* quelques années avant, au nom de la préparation du nouveau plan d'occupation des sols qui entre en vigueur en 1997.

L'IRIS obtient toutes ses ressources du budget régional, soit entre 1999 et 2002 104 millions d'€ pour 820 foyers relogés (ce qui fait un *ratio* peu flatteur de 127 000 € par famille, même si on ajoute le fait que le relogement s'accompagne de programmes sociaux, psychologiques, pédagogiques nombreux comme l'alphabétisation, la formation professionnelle, etc.). Cette institution travaille dans une logique de construction de la citoyenneté (Raya Diez Esther, 2004) et s'appuie sur une conception des services sociaux comme outils d'inclusion sociale (Porras Muñoz et Manuel, 1999 et 2002). En outre, ce budget ne prend pas en compte le fait que toutes les mairies qui avaient signé un contrat devaient céder un certain nombre de logements de niveau VIS de leur stock pour l'IRIS. Les ressources de l'IRIS, qui baissaient à la fin des années 2000, ont dues être renforcées avec la crise. Depuis l'année 2014, l'IRIS fonctionne avec un budget annuel de l'orde de 4,2 millions d'€. En termes de résultats globaux, on peut dire qu'entre les années 1990 et 2010, les activités du *Consorcio* puis de l'IRIS ont permis d'éradiquer 6 012 *chabolas* et d'accompagner 27 000 personnes. 96 % des familles relogées se sont intégrées avec succès dans leur nouveau logement et dans leur quartier, près de 100 % des jeunes gitans ont été scolarisés et 2 000 jeunes adultes ont trouvé un emploi. À ce titre, l'IRIS est devenu un référent en matière d'intération socoale des familles « chabolistes ». Les Nations unies ont remis en 2011 un prix à l'IRIS (et plus particulièrement à l'ASIVECAM *[servicio de asitencia vecinal de la Comunidad de Madrid]*) pour les bonnes pratiques du développement social de quartier. Autre exemple, l'IRIS en 2011 a reçu le prix Dosta du conseil de l'Europe pour l'intégration des communautés gitanes. L'IRIS a aussi collaboré avec d'autres communautés autonomes pour développer des actions semblables

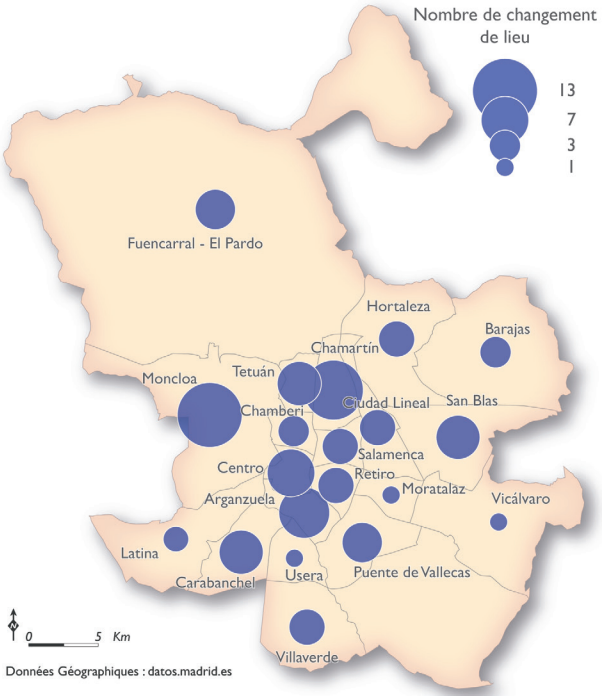
Encadré 1 – L'interminable éradication d'El Gallinero

La Cañada : un fond de vallée au sud est de Madrid
- des campements précaires, des infrastructures bruyantes et polluantes (autoroutes, voie du chemin de fer à grande vitesse), des décharges d'ordures ;
- 90 % du trafic madrilène de drogue et environ 80 commerces officiels (casse automobile, ferraille, etc) ;
- 1500 («pisos», «chalés» et «chabolas» plus ou moins récents ou consolidés, tous irréguliers ;
- environ 20 000 personnes dans 1825 barraques sur 868 parcelles loties (surpopulation des logements) ;
- réseau Eau et électricité bricolé mais existant, 25 % des habitants paient une ou des taxes ;
- zone refuge pour les populations pauvres et marginalisées de Madrid (Gitans, Roms, migrants non documentés, familles espagnoles exclues) [Gonick, 2015].

El Gallinero : le bidonville le plus ancien de la Cañada
- peuplement gitan à l'origine, réorienté vers le logement social dans les années 1980 et 1990 ;
- occupation par des Roms venus de Tandarei (Roumanie) et chassés d'un campement illégal à Fuencarral ;
- en 2011, 5 000 habitants dont 2000 Gitans et un tiers d'étrangers ;
- en 2018, 183 habitants résiduels ;
- âge moyen 25 ans, beaucoup de très jeunes (38 % non scolarisés).

Impuissance ou manque de volonté institutionnelle ?
- promesse de relogement : réaffirmée avec l'arrivée au pouvoir de la gauche madrilène mais manque de places en logement social ;
- démantèlement du bidonville : en cours mais progressif : crainte de déclencher des conflits et de recréer d'autres sites de campement ailleurs dans la métropole ;
- mouvements sociaux : revendication, de la part des habitants, de droits à la propriété sur place ;
- consolider et légaliser : solutions pour les zones les plus consolidées dans le district de Vicálvaro ;
- redéfinition des limites administratives : incorporation de certaines parcelles à Rivas-Vaciamadrid ;
- reverdissement de terrains abandonnés par les baraques.

Source : Junta de Compensación Parque de Valdebebas



en Catalogne, en région valencienne ou bien avec des mairies comme celles de la Corogne et enfin avec les gouvernements de pays comme la Hongrie, les Pays-Bas, la Macédoine, la Croatie, la Bosnie-Herzégovine, la Bulgarie et la Finlande (Meneses Falcón Carmen, 2011).

Le bilan de l'IRIS est très mitigé. Malgré les réalisations et l'institutionnalisation de cette administration spécifique, le nombre de familles en situation d'exclusion résidentielle n'a pas baissé. En 2016, l'IRIS publie le chiffre de 568 *chabolas* dans la capitale, répartis en 20 campements et regroupant 1 346 personnes, dont

Figure 4 – Roms : le retour de campements précaires en centre-ville

Conception/réalisation : atelier de cartographie, département de géographie, UT2J, 2018
Sources : données IRIS (carte) + descente policière en 2017 dans l'un des campements de Roms les plus importants, rue Miguel Yuste, Madrid (photo)

877 sont non plus des Gitans mais des Roms venus d'Europe centrale d'une part, de nouveaux pauvres, migrants ou Espagnols, ayant subi une éviction forcée. L'incapacité des acteurs institutionnels à éradiquer les bidonvilles madrilènes apparaît notamment dans le sud-est de la capitale, le long de la Cañada Real, en particulier autour du campement El Gallinero (encadré 1). Bien plus largement, un nouveau cycle de mal-logement va apparaître avec la prolifération de squats et de conflits liés au logement (Martínez Miguel Angel, 2017), tandis que de nouveaux territoires de la ségrégation socio-spatiale apparaissent dans la *suburbia* madrilène (le terme est employé par Wehrhahn en 2005). L'impact de la crise économique, le problème des expulsions et de la précarité salariale de masse conduisent à reposer le problème de l'accès au logement pour des couches de plus en plus importantes de la population.

Figure 5 – Campements de Roms

Source : Lago Ávila

III – Expulsions et pauvreté de masse, nouvelles causes de tension pour l'accès au logement social

Cette partie traite de l'inadaptation des politiques de logement face à la croissance d'une demande d'accès au logement social elle-même profondément trasformée. Elle décrit en particulier les nouvelles tensions qui s'exercent sur le parc social et les enjeux institutionnels d'une politique renouvelée du logement en général et du logement social.

1. Les expulsions de ménages surendettés

De nouveaux groupes sociaux madrilènes, issus de la classe moyenne, et qui auparavant étaient clients du parc privé, tombent dans la spirale de l'exclusion résidentielle et viennent gonfler les statistiques des demandeurs de logement sociaux depuis une dizaine d'années. La réflexion sur les facteurs de l'exclusion sociale et sur le rôle du logement dans cette dynamique est donc réouverte (Subirats, Goma et Brugue, 2005). Ce sont des foyers dont le chef de famille a perdu son emploi durant la crise de 2008 et qui est pris dans la trappe du chômage de longue durée. Ces familles avec peu ou pas de revenus ne peuvent plus honorer le remboursement des emprunts ou le paiement du loyer (Plataforma de affectados por la hipoteca, 2013). Elles perdent donc leur logement. Il apparaît, selon plusieurs études, que ces familles étaient des accédants à la propriété et avaient été poussées à l'achat d'un logement dans des conditions de crédit particulières au début des années 2000. En effet, la prospérité pré-

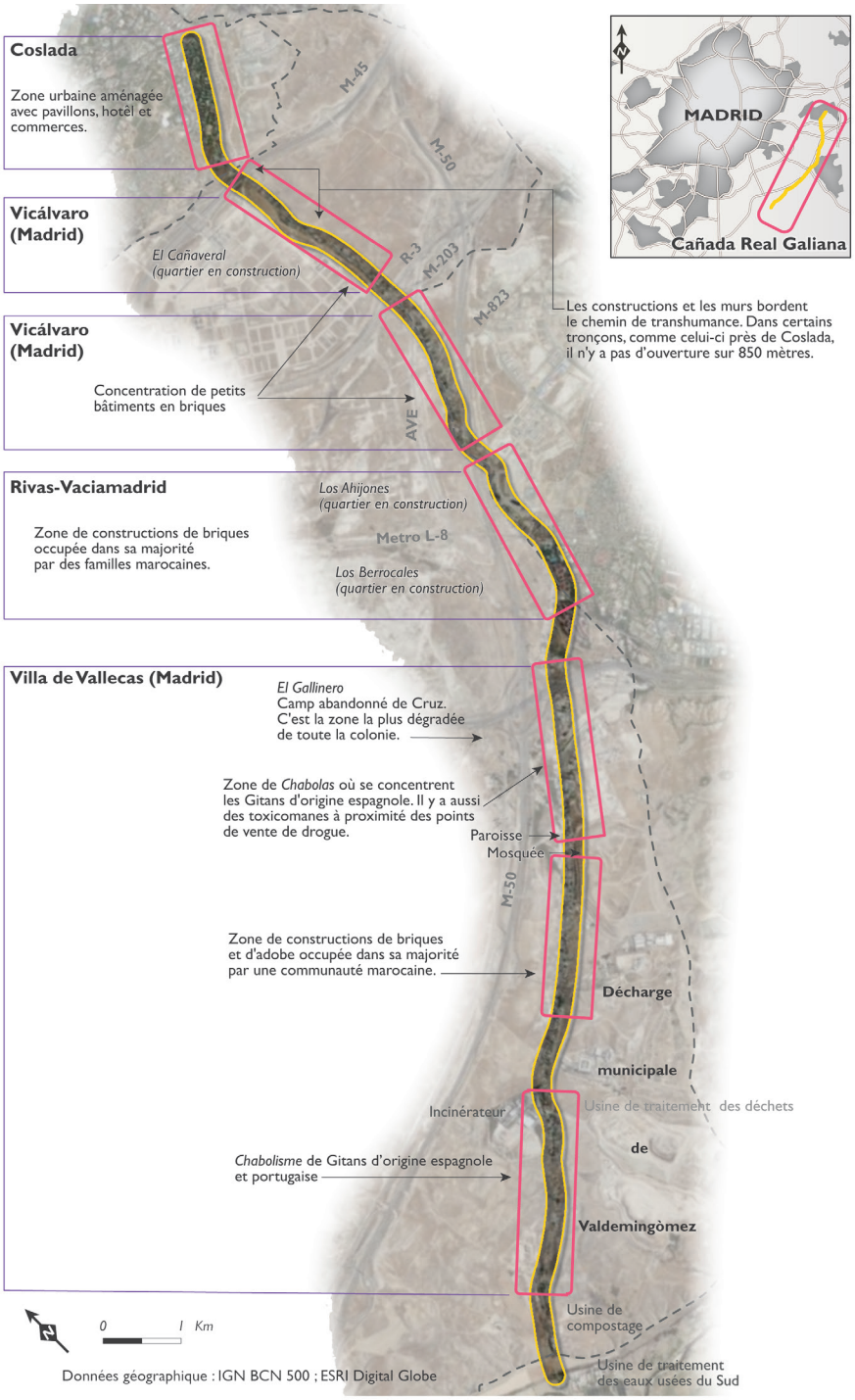


Figure 6 – Le retour de campements précaires au centre-ville

Réalisation : atelier de cartographie, département de géographie, UT2J, 2018
Sources : El Pais

alable à l'explosion de la crise avait causé une augmentation des prix du logement d'environ + 12 % par an (BBVA, 2009), alors que durant cette période, le pouvoir d'achat augmentait seulement de l'ordre de 2,9 % par an. Pour donner un exemple de l'effort des foyers pour acheter un appartement : il fallait 13 mois de salaire moyen pour acheter 90 m² d'un logement standard en Espagne en 1980, 5 ans de salaire en 1998 et 16 ans de salaire en 2007. Aussi, une course éperdue pour sécuriser les parcours résidentiels des familles a eu lieu. Le logement a cessé d'être un bien d'usage pour se convertir en support d'investissement. Les anticipations collectives d'augmentation des prix ont, dans cette période, généré des comportements spéculatifs, notamment dans et autour de la capitale, où la valeur des logements a le plus augmenté dans la décennie de 1998 à 2007. La course à l'acquisition d'un logement a fait passer, durant cette même décennie, l'endettement des familles de 55 % à 130 % de leur revenu disponible moyen. En 2006, par exemple, les prêts associés aux logements représentent 89 % de l'ensemble des créances détenues par le système bancaire espagnol. Dès 2010, l'augmentation du chômage produit une explosion des impayés et la saisie des logements par ces mêmes banques. Au début de la crise, le cadre juridique est favorable aux banques : les entités financières peuvent recouvrer la propriété du logement hypothéqué pour 50 % de sa valeur et procéder à l'embargo des biens de la famille pour recouvrer le reste de la dette contractée (en plus des intérêts et coûts judiciaires de l'expulsion). On évalue à plus d'un demi-million le nombre d'évictions prononcées dans ce cadre dans les premières années de la crise (Casellas et Sala, 2017). Durant la seule année 2016, qui a été l'année de culmination du phénomène au niveau national, 244 278 explusions sont prononcées (pour les trois quarts des concernés, le logement était leur seule résidence).

La spirale de l'exclusion résidentielle touche des couches moyennes qui ont donc, outre la perte de logement, une dette induisant la mise sous séquestre d'une grande partie de leurs revenus (salaires et biens). Ce sont des personnes qui tombent dans le statut de moroso, c'est-à-dire qui sont reconnues comme des débiteurs insolvables, ce qui les empêche d'accéder à de nouveaux crédits ou de louer un logement dans le parc public ou auprès d'un propriétaire privé. Le taux d'effort demandé à ces personnes montre aussi la rapacité des banques à l'époque de l'argent facile. Les deux tiers des foyers ayant perdu leur logement ne disposent que d'une seule source de revenus dans le foyer, 25,7 % n'ont aucun autre moyen de paiement de cet emprunt ; pour plus d'un tiers des affectés par les évictions, le remboursement d'emprunt représente, à un moment ou un autre, la totalité des revenus familiaux. Les morosos ne sont pas seulement ceux qui n'ont pu rembourser un emprunt. Ce peut être aussi des parents d'un surendetté, car beaucoup d'entités financières prévoyant des diffficultés de couverture de la dette exigeaient comme caution le bien immobilier de proches de l'emprunteur (parents, grands-parents, enfants). C'est pour défendre des abus de pouvoir des banques les personnes vulnérables que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) a vu le jour dès 2009, où elle est devenue célèbre pour avoir poussé à la modification de la législation et à l'annulation totale de la dette sous la forme de dation du bien immobilier en paiement de cette créance [5]. Cette plateforme dont l'autre fonction a été de mobiliser des voisins pour empêcher physiquement des expulsions et permis à Ada Colau d'accéder à la mairie de Barcelone (Colau et Alemany, 2012).

Il y a de grandes différences entre la population en risque de marginalisation sociale à Madrid dans les 1980-1990 et la nouvelle population qui s'adresse aux services logement de Madrid et des collectivités de la couronne madrilène depuis la crise. Les nouveaux exclus résidentiels n'appartiennent pas à des collectifs marginalisés socialement, ethniquement, culturellement comme les vagues de Roms qui sont arrivées de l'est de l'Europe dès l'élargissement, mais des familles plus intégrées socialement et dont le seul problème est le manque de revenus lié au chômage, même s'il faut nuancer : il existe aussi une proportion d'immigrés, par exemple latino-américains et marocains, dans ces collectifs fragilisés. Cependant, la majorité de ces nouveaux publics (82 %) sont de nationalité espagnole, environ 60 % a fait des études secondaires, 24 % possède un titre universitaire.

2. Locataires et propriétaires dans le parc social madrilène menacés par les « fonds vautours »

Les expulsions ne sont pas les seuls facteurs d'exclusion résidentielle. Prenons un cas concret à Parla, au

[5] Pour plus d'informations : Mangot Sala, 2013.

sud de Madrid. 240 familles vivent dans des barres d'immeubles construites par l'IVIMA et que cet institut a vendu en 2013 au fonds Encasa Cibeles, un des fonds du portefeuille de Goldman Sachs. Certaines familles touchées par le chômage ne paient plus le loyer, des squatters occupent certains appartements. Une des occupantes, Sara, vit avec 4 enfants et moins de 430 € de revenus mensuels (renta mínima de inserción). Elle a reçu par courrier la date de son expulsion. L'un de ses voisins, qui réussit à payer son loyer de 110 € régulièrement, vient de recevoir un nouveau loyer de 500 € de Casa Cibeles. Cet exemple n'est pas isolé. En effet, en 2013, l'Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) vend 1 860 logements sociaux habités (relevant de la catégorie VPO, des logements de protection officielle) au fonds Blackstone. Elle vend également au fonds Azora, appartenant à Godman Sachs, 2 935 logements sociaux dépendants de Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) pour 201 millions d'€. Les appartements sont cédés pour une valeur moyenne de 63 000 € alors qu'à la même époque, ils ont une valeur de marché comprise entre 150 000 € et 180 000 €. Les locataires ou les propriétaires concernés commencent alors à vivre un cauchemar. Les fonds leur proposent de racheter l'appartement qu'ils habitent, mais pour une valeur double ou triple du prix proposé par l'administration avant qu'elle ne se tourne vers ces fonds (sans oublier, en outre, la TVA et les impôts sur les transactions immobilières). D'autres habitants voient les mensualités de leur loyer augmenter (jusqu'à 40 %), notamment lorsqu'ils tentent de renouveler leur bail, qui devient plus court (de deux ans à une durée annuelle). En même temps, le changement de propriétaire fait que les résidents ne peuvent plus solliciter de subvention pour le loyer à la mairie ou de la communauté autonome (selon les cas, ces aides réduisent le montant des loyers de 20 à 90 %, en général autour du tiers). Pour faire partir les résidents modestes, d'autres stratégies ont été employées par les fonds spéculatifs, comme le fait de ne plus entretenir les parties comunes. Les ventes de parc de logement social ont portées devant les tribunaux, avec l'appui de nouveaux groupes municipaux qui ont succédé aux équipes du parti populaire (Observatorio Metropolitano, 2016). De manière surprenante, les jugements ont été confirmés, quand bien même il a été fait appel. Aujourd'hui, aux familles qui veulent continuer à louer ces logements, les fonds de pension exigent des conditions beaucoup plus strictes. Aussi, ces vagues de rachats par des acteurs spéculatifs causent de nouveaux abandons de logements et de nouvelles demandes d'urgence aux services du logement social ou très social de la mairie de Madrid.

3. Comment protéger le parc social existant et l'augmenter dans un système du logement de plus en plus tourné vers le privé ?

Le mouvement de rachat des immeubles de logement social est stoppé depuis 2015 dans les villes gouvernées par des coalitions de gauche, mais il se poursuit dans d'autres agglomérations à l'échelle nationale. Quelles sont les actions des différents niveaux de gouvernement ?

L'action de l'État en matière de politique du logement est très limitée. Quelques années avant l'éclatement de la crise de 2008, la ministre (alors socialiste) du Logement, pour lutter contre la hausse rapide des prix et faire un geste en direction des primo-accédants, offrait aux jeunes couples de petits apparements en location sociale (autour de 30 m²). Ces mesures ont fait long feu. Les années de crise ont servi de justification à l'absence de réelle politique du logement. Seule décision marquante, en 2013, le parti populaire au pouvoir mettait sur le marché de l'achat 9 900 logements issus de fonds immobiliers, et ce afin de désemcombrer les bilans des banques et des caisses d'épargne en manque de liquidités. Durant l'année 2017, le gouvernement a déclaré que la responsabilité en matière de logement social incombait totalement aux communautés autonomes et aux gouvernements municipaux, justifiant ainsi la fin des aides pour les acheteurs de logement protégé (VPO). Devant le tollé de cette annonce, ce même gouvernement a lancé le Plan de Vivienda 2018-2021, plan qui a été paralysé dès l'arrivée des socialistes au pouvoir en juin 2018.

La production et l'offre de logement social ne cessent de baisser depuis 2008. En 2017, 5 375 logements ont été qualifiés sous le classement en VPO et mis à disposition à des familles en situation de risque d'exclusion par le logement (données du ministère de l'Équipement). Ce volume est absolument minime, il représente à peine 7 % du volume de 68 000 appartements produits et mis sur le marché sous ce même régime en 2008. Dans le stock des 5 375 logements en VPO construits en 2017, une grosse moitié a été financée par l'État (avant qu'il ne se débarrasse donc de cette compétence) et le reste par les communautés autonomes, notemment celles de Madrid et de Catalogne. Dans son plan 2018-2021, le gouvernement s'est engagé à construire 4 200 nouveaux logements publics par an entre 2018 et 2021 et,

mi-2018, en a à peine sorti 970 (Ministerio de sanidad servicios sociales e igualdad, 2016).

À partir de 2015, les nouvelles municipalités ont mis au centre de leur agenda la création de nouvelles places dans le parc existant (celui des biens mis sous séquestre par les banques). Manuela Carmena avait promis 4 200 appartements en location à Madrid, Ada Colau 4 000 nouvelles unités de logement social à Barcelone. Sachant bien qu'elles ne pourraient financer la construction de ces immeubles sur des fonds publics, les élues pensaient obtenir que les banques proposent en bail locatif, et à des tarifs accessibles, une part importante des logements vides qu'elles ont récupérés pendant la crise à la suite des évictions (et des faillites des promoteurs). Elles comptaient aussi obtenir des droits de tirage du fonds social pour le logement (Fondo Social de Viviendas, FSV). Ce fonds social était constitué par les banques à la demande du gouvernement, (répondant d'ailleurs à une demande de la Banque centrale européenne après les stress tests des banques espagnoles), pour assainir les comptes de certaines entités financières de leur surexposition aux créances immobilières. Ce stock, cependant, n'est pas considérable (environ 9 900 appartements sur un stock évalué à 388 000 unités).

En définitive, les autorités étatiques et les autorités urbaines ont pris des mesures très limitées face à la crise du logement social et elles n'ont pas pu relancer une politique de constructin de logements sociaux, logements qui font plutôt aujourd'hui l'objet de travaux rétrospectifs (Sambricio Carlos, 2010) Elles n'ont pas du tout accéléré la production d'unités pouvant répondre à des publics socialement fragiles. Les promoteurs, de leur côté, ne s'intéressent pas au logement social (Pollard, 2009). Deux faits sont à souligner.

D'abord, les logements spécialement destinés aux plus pauvres sont rares. Aujourd'hui, l'offre de logements à loyer maîtrisé représente 3 % de l'offre de logements, tandis que le parc social offert à la location représente 17 % du parc en France et au Royaume-Uni, 21 % au Danemark et environ 30 % aux Pays-Bas selon Housing Europe, la Fédération européenne du logement social et coopératif. En outre, paradoxalement, le logement protégé est de plus en plus cher. En 2017, la valeur moyenne d'un logement sur le marché libre est de 1 558,70 €/m², à peine 128 € plus cher que le mètre carré de logement en VPO. Cet écart était de 430 € il ya 6 ans et de 879 € en 2005. Dans certaines communautés autonomes, le mètre carré de logement social est vendu plus cher que le mère carré sur le marché libre [6] alors que l'acheteur en VPO devra affronter une série de contraintes administratives à l'heure de la revente. Aussi, les plus pauvres se tournent vers l'aide de leur famille pour acheter dans le logement libre, sachant qu'en plus, ils peuvent bénéficier de taux de crédit encore bas. Ensuite, la dynamique de construction de logement social comme de logement de tyle locatif ne repart pas. Cela entretient la croissance des prix. Les journaux, depuis deux ans, font leurs titres sur la bulle locative qui remplace la bulle immobilière des logements en accession d'il y a dix ans. La part du parc en location, y compris dans le marché libre, est certes en croissance mais reste très minoritaire (environ 16 % des logements mis sur le marché en Espagne) et coûte de plus en plus cher.

Quels sont alors les nouveaux exclus du logement à Madrid ? Il s'agit maintenant d'une population comprise entre le cinquième et le quart de la populaiton madrilène que l'antenne locale de l'EAPN qualifie de personnes en risque de pauvreté sévère (EAPN, 2017). Loin d'être des chabolistes, même si les sans domicile fixe et les habitants des baraquements n'ont jamais été aussi nombreux, ce sont aussi des populations dont 30 % environ travaillent, dont 15 % a fait des études supérieures sans jamais parvenir pas à atteindre le revenu minimal. La pauvreté madrilène ressemble à la pauvreté espagnole en général. Elle englobe toujours des pans de la population gitane sous-intégrée, des nouveaux migrants aux parcours résidentiels fragiles et instables qui campent dans les terrains vagues, au milieu d'immeubles laissés inachevés par la faillite des promoteurs autour des années 2010. Elle touche aussi des familles plutôt jeunes, des enfants et même désormais, dans une moindre proportion, des personnes âgées. En effet, ce n'est pas le fait d'être chaboliste qui marque l'exclusion résidentielle et donc sociale. Même le fait d'être propriétaire, y compris propriétaire de logement social, ne protège plus de la grande pauvreté, à preuve ces retraités poussés en dehors de leurs logements par les fonds de pension.

[6] 12 provinces dont Almería, Granada, Jaén, Teruel, León, Lérida, Castellón, Lugo, Albacete, Ciudad Real, Cuenca y Toledo (données du ministère de l'Équipement).

Conclusion

Cet article a permis de saisir, sur quatre décennies, les problèmes de logement dont souffre la ville de Madrid. Ces problèmes ont évolué, de la question de l'informalité urbaine et des *chabolas* « de masse » au début des années 1970, à la tentative d'éradication du chabolisme résiduel caractérisé par des groupes moins intégrés économiquement et socialement comme les Gitans. Entre structuration de l'action des mairies et institutionnalisation des outils autonomiques, ces politiques du logement destinées à incorporer des groupes humains particuliers se sont enlisées et ont été rapidement débordées.

D'une part, malgré ces outils institutionnels et quelques moyens, Madrid n'a jamais réussi à se débarraser des bidonvilles et de formes d'habitat informel. Les populations plus ou moins marginales, très pauvres et relevant de minorités ethniques, vivant dans des conditions de logements indignes, se sont renouvelées, leur profil, leurs attentes et leurs besoins à l'égard du logement sont très différents et n'appellent pas forcément comme réponse le transfert dans une typologie de logement social *(vivienda social)* au sens traditionnel. Bien des erreurs ont été commises dans l'application de mesures articulant logement et volonté d'inclusion sociale et aujourd'hui, avec des publics relevant d'origines géographiques, de contextes culturels variés, ces notions ne s'articulent plus tout à fait de la même manière.

D'autre part, les politiques de lutte contre l'exclusion résidentielle prennent une nouvelle tonalité. La crise, avec son corollaire, le chômage de masse, a conduit à une augmentation drastique du nombre de familles qui ont besoin de logement social. Or, les administrations (centrale mais aussi autonomique et locale) ont été particulièrement passives devant ce nouveau défi, ne mettant donc pas de frein à une dualisation de la société par le logement. Ces nouveaux pauvres ont mis des espérances énormes dans les gouverments municipaux issus des élections de 2015, car ces derniers avaient fait du logement digne un slogan de campagne. La bataille que ces municipalités ont dû livrer contre le logement libre d'une part (avec la réglementation autour des appartements touristiques et d'Air BnB) et contre l'aggressivité des fonds d'investissement spéculatif, y compris à l'égard du parc social, a occupé une grande part de leur temps. En contrepartie, si le rythme des évictions a décru, la production de places en logement social est à la traîne. Les bonnes intentions n'ont pas pu faire bouger les cadres d'un système de financement et de promotion dans lequel le logement dit de *promoción y protección pública*, surtout qu'un régime de location n'est pas incitatif du point de vue du marché.

Bibliographie

Aguilar Fernández Susana, Fernández Gibaja Alberto, « El movimiento por la vivienda digna en España o el porqué del fracaso de una protesta con amplia base social », *Revista Internacional de Sociología*, vol. 68, nº 3, 2010, p. 679-704.

BBVA, *Situación Inmobiliaria España 1*, Madrid, 2009.

Casellas Antonia, Sala Eduard, « Home Eviction, Grassroots Organisations and Citizen Empowerment in Spain », dans Brickell Katherine, Fernández Arrigoitia Melissa et Vasudevan Alexander (dir.), *Geographies of Forced Eviction*, Palgrave Macmillan, Basingstoke, 2017.

Caselles Perez José Francisco, « Vivienda y Pueblo Gitano », dans Hernandez Pedreño Manuel, *Vivienda y Exclusión Residencial*, Ediciones de la Universidad de Murcia, 2013.

Colau Ada, Alemany Adrià, *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*, Angle, Barcelone, 2012.

Coudroy de Lille Laurent, Vaz Céline, Vorms Charlotte (dir.), *L'Urbanisme espagnol depuis les années 1970. La ville, la démocratie et le marché*, Presses universitaires de Rennes, coll. « Espace et Territoires », 2013.

Diaz-Parra Ibán, Candón Mena, « Squatting, the 15-M Movement, and Struggles for Housing in the Context of the Spanish Social Crisis », *Human Geography*, vol. VIII, nº 1, 2015, p. 40-53.

EAPN Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español, *Estado de la Pobreza en España-2017, Informe Técnico*, https://www.eapn.es/estadodepobreza/, Madrid, 2017.

GONICK Sophie «Interrogating Madrid´s Slum of Shame: Urban Expansion, Race, and Place-Based Activism in the Cañada Real Galiana». *Antipode*, 2015, 1-19

Hernández Pedreño Manuel (dir.), *Vivienda y exclu-*

sión residencial, Ediciones de la Universidad de Murcia, 2013.

Lago Ávila María Jesús, *Vivienda y marginalidad urbana*, thèse, université autonome de Madrid, 1997.

La Parra Daniel, Tortosa Blasco José, « Procesos de exclusión social: redes que dan protección e inclusiones desiguales» *Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales*, nº 35, 2002, p. 55-64.

Le Gales Patrick, Aguilera Thomas, *Gouverner les illégallismes urbains : les politiques publiques face aux squats et aux bidonvilles*, Dalloz, coll. « Nouvelle bibliothèque de thèses en Sciences Politiques », Paris, 2017.

Martínez Miguel Angel, « Squatters and Migrants in Madrid: Interactions, Contexts and Cycles », *Urban Studies*, vol. 54, nº 11, 2017, p. 2472-2489.

Meneses Falcón Carmen, « Pobreza y exclusión social : buenas prácticas para la inclusion », *Boletín CF+S*, nº 39, 2011, p. 52-55.

Ministerio de sanidad servicios sociales e igualdad, « Plan de Acción para la Inserción social del Reino de España », http://redinclusionsocial.es/wp-content/uploads/2017/07/Plan-de-Trabajo_Julio-2017.pdf, Madrid, 2016.

Neuman Michael, *The Imaginative Institution, Planning and Governance in Madrid*, Routledge, Abingdon, 2010.

Nogues Saez Luis, *Exclusión residencial y políticas públicas: el caso de la minoría gitana en Madrid 1986-2006*, thèse, université de Grenade, 2010.

Observatorio DESC, plataforma de affectados por la hipoteca, *Emergencia habitacional en el estado español: la crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos*, Madrid, 2013.

Observatorio metropolitano, « Órdenes urbanos: centros y periferias en el Madrid neoliberal », dans Grupo de estudios antropológicos la corrala (dir.), *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado Español*, Traficantes de Sueños, Madrid, 2016.

Observatorio metropolitano (dir.), « Del Madrid global a la crisis urbana », *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, Traficantes de Sueños, Madrid, 2013.

Ortiz Nuñez Sagrario, *Planeamiento y politicas de vivienda en la area metropolitana de Madrid durante la democracia, 1975 2007*, thèse, univesité polytechnique de Madrid, 2014.

Pollard Julie, *Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid*, thèse en science politique, Sciences Po, Paris, 2009.

Porras Muñoz Manuel, « El acceso a la vivienda como condicionante de la exclusión social », http://habitat.aq.upm.es/ch/g014_7.html, Ciudades para un Futuro más Sostenible, Comité Habitat España, 1999.

Porras Muñoz Manuel, Castellanos Delgado José Luis, « Los servicios sociales, generales y especializados: su importancia en las políticas de inclusión », *Apuntes sobre bienestar social*, 2002.

Raya Diez Esther, « Exclusión social y ciudadanía: claroscuros de un concepto », *Revista de Ciencias Sociales*, nº 9, 2004, p. 1-9.

Rodriguez Villasante Tomas, Alguacil Julio, Concha Denche *et al.*, *Retrato de chabolista con piso. Análisis de redes sociales en la remodelación de barrios de Madrid*, http://oa.upm.es/14695/2/Retrato_de_chabolista_con_piso_2.pdf, IVIMA-SGV-Alfoz, Madrid, 1989.

Sambricio Carlos, *La vivienda protegida. Historia de una necesidad*, https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/pdf/531A40B0-5A38-473E-BF04-BC54BF57C63D/123630/dossier_vivprotegida.pdf, Ministerio de la Vivienda-AVS Promotores públicos, Madrid, 2010.

Subirats i Humet Joan, Goma Carmon Ricard, Brugue Torruella Joaquim, *Análisis de los factores de exclusión social*, Fundación BBVA, Bilbao, 2005.

Tejedor Florencio Martín, « Los procesos de integración de las familias realojadas en la Comunidad de Madrid », *La vivienda como un espacio para la convivencia intercultural*, Organizado por IRIS y la Comunidad de Madrid, 2001.

Vaz Céline, « De la crise du logement à la question urbaine : le régime franquiste et les conditions de vie urbaines », *Vingtième Siècle*, nº 127, 2015, p. 179-195.

Wehrhahn Rainer, « Postsuburbia à Madrid. Fragmentation, réseaux et nœuds dans la périphérie rurbaine », *Revue géographique de l'Est*, vol. 45, nºs 3-4, 2005, p. 175-186.