

Les mobilisations pour le logement social en Espagne

Par **Montserrat Emperador Badimon**

Il est coutume de décrire le système immobilier espagnol comme un modèle d'extrêmes (Rodríguez Alonso et Espinoza Pino 2017). L'Espagne est le pays de l'Union européenne qui possède le nombre le plus élevé de logements par habitant et, selon le dernier recensement de population disponible, 3,4 millions de logements vides (INE 2011). L'Espagne partage avec la Grèce et les pays de l'ex-bloc de l'Est une proportion massive de ménages propriétaires, 75 % en 2019 (ce qui représente néanmoins une baisse par rapport au maximum historique de 87 % de ménages propriétaires, atteint en 2008). C'est en Espagne que le coût du logement rapporté au coût de la vie est le plus cher en Europe, ce qui pose un sérieux problème d'accès à de larges pans de la population. Mais la part de logement public locatif est aussi une des plus basses, correspondant à 1,1 % de l'ensemble du parc immobilier.

La presque inexistence de logement public locatif est dénoncée par un vigoureux mouvement social pour le droit au logement qui, depuis l'explosion de la crise de 2008, milite pour empêcher les évictions de ménages vulnérables et réformer les lois (Ancelovici et Emperador Badimon 2019). Pour ce mouvement social, ce déficit structurel est une des clés de voûte de la crise résidentielle en Espagne. Si cette crise a eu sa manifestation la plus spectaculaire avec l'explosion d'évictions de propriétaires surendetté-e-s et de locataires dans le sillage de la crise de 2008, elle semble s'éterniser en raison de l'absence d'un parc social vraiment abordable.

Dans cet article, nous montrons que la façon dont le mouvement pour le droit au logement s'attaque à l'enjeu de l'abordabilité est grandement influencée par le modèle immobilier, en particulier par l'héritage laissé par la frénésie de la construction résidentielle et les privilèges d'un secteur financier-immobilier historiquement choyé par les pouvoirs publics. Pour ce faire, nous procédons en deux temps : d'abord, nous abordons les facteurs historiques qui expliquent le caractère exigü du parc social, et, ensuite, nous présentons quelques revendications mises de l'avant par le mouvement pour le droit au logement dans deux régions différentes en Espagne.

Du « logement social » en Espagne ? La promotion publique du secteur immobilier privé

Avec 1,1 % sur l'ensemble du parc immobilier, l'Espagne se place à la queue de l'Union européenne en matière de logement social (Housing Europe 2021), défini comme du « logement résidentiel locatif alloué à des prix au-dessous du marché, ciblé et accordé selon des règles spécifiques, telles que des besoins identifiés ou des listes d'attente » (OCDE 2020, 4). Ce pourcentage équivaut à 290 000 logements... ce qui est très loin des 1 500 000 logements que certains économistes estiment nécessaires pour satisfaire aux besoins réels de la population qui peine à accéder au logement à travers le marché privé (Trilla et Bosch 2018).

Contre toute apparence, un pourcentage aussi faible de logement social ne s'explique pas par le refus des pouvoirs publics d'intervenir dans le domaine. Au contraire, depuis les années 1950 et jusqu'aux années 1990, l'État espagnol intervient activement dans le secteur immobilier, mais en suivant des modalités qui n'ont pas permis la formation d'un stock conséquent de logements locatifs. À la différence de ce qui a été fait dans beaucoup d'autres pays d'Europe occidentale, en Espagne la promotion publique de logements s'est concentrée sur des unités destinées à être privatisées. Selon Trilla et Bosch (2018), en 2016 40 % du parc de résidences principales en Espagne était né de constructions publiques ou privées soutenues par l'État. En comparant cette proportion au 1,1 % de logement public locatif actuel, on prend la mesure du démantèlement extrême du patrimoine public et de l'opportunité manquée pour garantir un stock de logement vraiment abordable.

L'intervention publique en matière de logement s'intensifie en Espagne à partir des années 1950, en pleine dictature franquiste. Dans les moyennes et grandes villes, un parc d'habitations vétustes et malmenées par la guerre civile (1936-1939) est à cette époque-là incapable de répondre à une demande sociale qui grandit par l'effet combiné de la croissance démographique et l'exode rural. Les autorités franquistes voient les extensions de bidonvilles qui s'y développent comme des facteurs d'instabilité économique et sociale, et entreprennent de faire face à la « question du logement » tout en cultivant une culture de la propriété, censée favoriser le contrôle social (Vaz 2015). Pour encourager l'initiative privée dans le secteur de la construction et l'achat de logements par des familles aux revenus modestes, des mesures « d'aide à la pierre » et à la consommation sont mises en place : avantages fiscaux, subventions, exemptions, crédits pour la construction et crédits hypothécaires avantageux, démarches bureaucratiques allégées pour les promoteurs, etc. Un des effets de cette politique à moyen terme sera le renversement de la relation entre régimes d'occupation, puisque le régime de location dominant en 1950 sera clairement déplacé par le régime de propriété à partir des années 1970. Selon C. Vaz (2015), en 1950 dans les grandes villes 90 % des logements sont habités par des locataires, alors qu'en 1970, le 64 % sont habités par des propriétaires.

Les unités d'habitation ainsi construites – directement par l'État mais surtout par des promoteurs privés soutenus par les dispositifs publics – reçoivent le nom de « logements de protection officielle » (*viviendas de protección oficial*) ou, tout simplement, « logements protégés ». Leurs occupants doivent avoir un niveau de revenus au-dessous d'un certain seuil pour pouvoir y accéder. De plus, ces logements sont soumis à un régime juridique spécifique (la « qualification ») qui assure leur fonction sociale pendant une certaine période, pendant laquelle leur prix de vente et les conditions d'attribution et de transmission sont régulées. Néanmoins, il sera habituel au fil du temps que l'administration raccourcisse la période de qualification, permettant ainsi un « retour avant l'heure » des logements protégés au marché privé.

Entre 1959 et 1965, 70 % des logements construits en Espagne répondent aux critères de la protection officielle. L'année 1963 représente un pic en termes d'engagement public : au cours de cette année, 90 % des logements construits correspondent à cette catégorie. Entre 1967 et 1981, la part de logements protégés baisse à 30-40 % parmi les nouveaux logements. L'avènement de la démocratie, à partir de

1978, ne semble donc pas changer grand-chose au modèle espagnol de logement social, si ce n'est que la dévolution aux « communautés autonomes » des compétences en matière d'urbanisme et de logement multiplie les régulations et les paliers d'intervention. En effet, la Constitution de 1978 établit une organisation territoriale du pays en 17 communautés autonomes, dotées de pouvoirs, aux niveaux exécutif et législatif, détenus par les gouvernements autonomiques et les parlements autonomiques, et applicables dans les domaines de compétence définis par la loi.

À partir des années 1990, le volume d'aide publique à la construction connaît des oscillations qui révèlent un trait central du modèle immobilier espagnol : la production de logements répond davantage à des critères de croissance qu'aux besoins réels de la population (Naredo 2010). L'intervention étatique est réduite, seulement contredite par un fort investissement public durant la récession de 1993-1994. Ensuite, durant le cycle expansif de 1997-2007, l'aide publique à la promotion de logements atteint un plancher historique. Et, à partir de 2011, les *Planes de vivienda* (plans de logement), nom que reçoit la prévision quadriennale du gouvernement et qui définit les axes d'intervention en la matière, cessent de faire référence au logement protégé.

Avec la disparition du logement protégé comme horizon d'intervention publique, la question du logement abordable se pose en d'autres termes. Les *Planes de vivienda* adoptés à partir de 2011 proposent des programmes d'aides directes aux personnes, parfois comme seul instrument pour rendre le logement (privé) abordable. L'intervention publique pour appuyer l'accès au logement adopte un caractère résolument résiduel, puisque seulement des groupes avec des besoins spécifiques sont identifiés comme potentiels destinataires des aides : les jeunes, les femmes ayant subi des violences sexistes, les personnes ayant vécu une éviction, les personnes âgées ou handicapées, etc. D'ailleurs, les *Planes* ne s'engagent pas à « garantir » le droit au logement, mais à le « favoriser ». L'objectif de développement du parc de logements locatifs sociaux reste est toujours mentionné présent, mais il semble secondaire, à en juger par la timidité des mesures proposées à ce niveau. Celles-ci incluent la possibilité d'exercer le droit de préemption sur des unités du parc privé, la mobilisation de biens immobiliers détenus par des banques comme résultat de saisies hypothécaires, et des programmes de compensation de propriétaires pour les inciter à mettre leurs biens sur le circuit locatif social.

L'horizon d'attentes du mouvement pour le droit au logement

Ce survol historique révèle qu'en Espagne le soutien public au logement a surtout servi à consolider le secteur de la construction comme moteur de la croissance économique. Durant la crise qui commence en 2008, les banques ont cumulé 1,5 million de logements, en grande partie comme résultat de saisies hypothécaires. Ce chiffre, en sus des 3,4 millions de logements vides d'avant la crise sur-mentionnée, donne une idée, ne serait-ce qu'approximative, du volume d'actifs immobiliers contrôlés par des acteurs en quête de profit.

Ces éléments pèsent sur la façon dont les mouvements sociaux s'attaquent, aujourd'hui, à l'enjeu de l'abordabilité : la question est posée en termes de fonction sociale de la propriété et de responsabilisation des grands propriétaires. Tandis que dans d'autres endroitspays, comme par exemple le Québec, il est habituel de demander une augmentation du budget consacré à la construction de logements sociaux, en Espagne la priorité pour le mouvement pour le droit au logement est surtout l'utilisation du parc privé « comme si » c'était du logement social.

Cette vision générale connaît des déclinaisons différentes en fonction du contexte politique local et des lois en vigueur. Nous verrons cela à travers l'exploration des luttes pour le logement abordable à Madrid et en Catalogne. Dans le premier cas, le mouvement pour le droit au logement s'est attaché à dénoncer des opérations de privatisation d'unités de logement public locatif alors que, dans le deuxième cas, les activistes ont investi l'arène législative dans le but d'obtenir la promulgation de lois qui obligent les banques et les fonds d'investissement à fournir des logements vraiment abordables.

À Madrid, la bataille contre la privatisation du parc public

Madrid désigne à la fois la communauté autonome (dont la dénomination administrative officielle est Comunidad de Madrid) et la ville (dont la dénomination officielle est Villa de Madrid), celle-ci étant la capitale de la communauté autonome de Madrid et de l'Espagne. En 2013, en plein contexte de crise économique et de réformes marquées par le sceau de la rigueur budgétaire, des responsables politiques municipaux et autonomiques madrilènes autorisent la vente de presque 5 000 logements locatifs publics aux fonds d'investissement Blackstone et Goldman Sachs. Ces unités appartenaient aux compagnies publiques EMVS (*Empresa Municipal de la Vivienda Social*, municipale) et IVIMA (*Instituto de la Vivienda de Madrid*, autonome). La transaction, réalisée dans des conditions extrêmement favorables pour les acquéreurs, était présentée par ses promoteurs comme une opération visant à réduire le déficit public pour ainsi honorer les engagements économiques contractés auprès de l'Union européenne. Selon Gil et Martinez (2021), cette opération inaugure une tendance se traduisant par l'entrée dans le marché immobilier espagnol de « propriétaires corporatifs globaux ». Elle s'inscrit, selon ces deux auteurs, dans un ensemble de décisions et d'actions publiques visant à faire de l'immobilier en Espagne un terrain d'opérations lucratif et à accès facile pour les grands fonds d'investissement.

Les conséquences de l'achat de logements locatifs publics par Blackstone et Goldman Sachs ne se font pas attendre. Les locataires affecté-e-s signalent rapidement des avis d'augmentation de loyer allant jusqu'à 100 % et des avis d'éviction. Les nouveaux bailleurs font preuve de négligence dans l'entretien des bâtiments, parmi d'autres formes de harcèlement pour forcer le départ des locataires. Ces comportements abusifs attirent l'attention des rapporteurs spéciaux des Nations Unies sur le logement adéquat (Leilani Farha) et la pauvreté extrême (Philip Alston), qui exigent au gouvernement espagnol une enquête sur les pratiques de Blackstone violant les droits humains ainsi qu'une réforme de la législation pour invalider les hausses abusives de loyer.

L'intérêt suscité hors de l'Espagne par les pratiques de Blackstone à Madrid est le résultat de la stratégie d'internationalisation à laquelle ont recours les locataires qui, soutenu-e-s par le mouvement pour le droit au logement, s'organisent suite aux premiers signes de harcèlement immobilier. Une autre stratégie investie est la judiciarisation, justifiée par le soupçon de fraude de la part des responsables publics (y compris Ana Botella, du Parti populaire et mairesse de Madrid à l'époque) ayant autorisé la vente des logements de l'EMVS et de l'IVIMA. Par le recours aux tribunaux, les locataires affecté-e-s visaient l'annulation des ventes et la sanction des responsables. La saga judiciaire qui s'en suit sera accidentée. Dans un premier temps, les tribunaux madrilènes annulent la vente des logements et condamnent l'ex-mairesse Ana Botella et six membres de son équipe à payer une amende de 22,7 millions d'euros. Les premières sentences confirment donc les soupçons de fraude : le prix de vente était déraisonnable (au-dessous du prix de construction des immeubles!) et clairement favorable aux acquéreurs, la mairesse de Madrid et les autres six élu-e-s leur ayant fourni de l'information privilégiée et ayant négligé de protéger le patrimoine public (Martínez et Gil 2022). Mais les appels présentés dans les mois qui suivent provoquent une bifurcation de la trajectoire judiciaire des deux cas : alors que les instances judiciaires supérieures confirmeront à plusieurs reprises l'annulation de la vente des logements d'IVIMA, d'autres instances finiront par acquiescer les élu-e-s et affirmer la légalité de la vente des logements de l'EMVS.

Enfin, la lutte pour la récupération des logements sociaux impliquera aussi des actions de protestation ciblant Blackstone. La campagne « Madrid contre Blackstone » s'organise en 2019, lorsque le fonds envoie des avis de hausse de loyer à plusieurs centaines de ménages. Les organisatrices de la campagne estiment que 1 500 ménages madrilènes étaient concernés par les augmentations abusives, incluant aussi bien des habitant-e-s d'anciennes promotions de logement public que de logements locatifs du marché privé. Mais seuls 200 ménages s'impliquent dans la campagne protestataire, dont le but c'était de garantir la permanence des locataires dans des lieux à des prix abordables. Parmi les actions réalisées, on remarque l'occupation des bureaux de Blackstone à Madrid, le dépôt des loyers aux tribunaux pour montrer la bonne foi des locataires, et la saisie de l'Ombudsman de la Communauté de Madrid. La campagne se clôt en novembre 2021, avec l'obtention de baux sociaux (montants inférieurs au 30 % du revenu familial) pour les 70 ménages encore mobilisés.

En Catalogne, changer la loi pour responsabiliser les « grands propriétaires »

La Catalogne, et en particulier sa capitale Barcelone, a aussi été le théâtre d'actions contre Blackstone. Le fonds d'investissement y est de plus en plus présent en tant que bailleur depuis 2013, quand il commence à acquérir des portions conséquentes des portfolios immobiliers des banques. Mais en Catalogne il n'y a pas eu d'opérations de vente de logements sociaux susceptibles d'être érigées en emblèmes de la lutte pour le logement abordable.

La Catalogne a comme particularité, qui influence la façon dont le mouvement pour le droit au logement s'attaque à l'enjeu de l'abordabilité, de jouir d'un cadre réglementaire relativement favorable et qui reconnaît la fonction sociale du logement. Le principal dispositif de ce cadre normatif est la loi autonome « 18/2007 du Droit au logement », adoptée en 2007, en pleine frénésie de la construction et explosion spéculative des prix de l'immobilier. Cette loi définit le logement comme un bien d'intérêt public et se dote de mécanismes pour en garantir l'usage social. Conséquemment, elle identifie des usages « anormaux », tels que le délaissement d'un immeuble, le refus de le réhabiliter ou le fait de le maintenir vide pour une période injustifiée (2 ans). La loi établit la possibilité de sanctionner les propriétaires responsables de tels comportements, passibles d'amendes pouvant atteindre la moitié du prix de l'immeuble concerné et d'expropriations temporaires. En outre, la loi établit un « objectif de solidarité sociale », statuant que 15 % du parc résidentiel devra être social à l'horizon 2030.

La crise financière et immobilière et surtout les politiques d'austérité adoptées par le gouvernement autonome catalan à partir de 2011, font échouer la mise en place de cette loi. Pour autant, elle n'a jamais été abrogée et façonne l'horizon du possible pour le mouvement pour le droit au logement. Ce cadre réglementaire, en sus d'un climat politique plus progressiste qu'à Madrid, incite les organisations de défense du droit au logement à investir le terrain législatif pour obtenir des lois réduisant la marge de manœuvre des propriétaires. Cet investissement prend d'abord la forme d'une campagne de promotion d'une « initiative législative populaire » (ILP), en 2014, pour interdire les évictions de ménages vulnérables, leur garantir l'approvisionnement d'eau, d'électricité et de gaz, et pour développer le parc de logement social.

La réglementation des ILP en Catalogne établit que 50 000 signatures doivent être obtenues dans l'espace de 4 mois pour que le Parlement puisse débattre sur la prise en considération d'une proposition de loi issue de la société civile. À l'occasion de cette ILP, rapidement appelée « pour le droit au logement », le mouvement homonyme qui la portait parvient à presque tripler le nombre de signatures requises (143 380 au total). Le succès tient à la visibilité sociale des évictions ainsi qu'à une campagne de mobilisation intense qui essaime dans toute la géographie catalane. Ce succès, pourtant, va au-delà de la mise à l'agenda de la question du logement, puisque le mouvement réussit à influencer directement le contenu même de la loi qui est finalement approuvée par le Parlement.

La loi issue de la ILP (appelée « loi 24/2015 ») pose les bases d'un système de responsabilisation des propriétaires. Ce système sera élargi et développé dans les années qui suivent, à travers des processus législatifs plus conventionnels. Les organisations militantes parviennent néanmoins à participer pleinement de ces processus, grâce à la pression permanente exercée sur les partis et le gouvernement ainsi qu'à l'expertise en matière de logement dont elles ont pu faire la preuve pendant la négociation de l'ILP.

Ce système de responsabilisation des propriétaires se base sur trois principes. Le premier est la distinction entre « grands » et « petits » propriétaires, une distinction importante dans la mesure où

chaque statut implique des obligations différentes. La loi définit comme « grand propriétaire » toute personne physique ou morale qui possède plus de 10 logements ou une surface bâtie supérieure à 1500 m². Les grands propriétaires sont obligés, avant de déposer une demande d'éviction, de proposer un bail social aux ménages vulnérables qui occupent les lieux, y compris ceux qui sont dépourvus d'un bail (c'est-à-dire, des squatteurs) et ceux qui ont cessé de payer le loyer. Dans le cas des familles vulnérables habitant l'immeuble d'un petit propriétaire, c'est à l'administration de trouver une solution résidentielle stable, notamment en assumant le coût du loyer. Fait remarquable, la loi établit le montant de la location sociale à un niveau inférieur à la convention du 30 % des revenus du ménage. Selon la législation catalane, un loyer social correspond à 10 %, 12 % ou 18 % des revenus, en fonction des revenus absolus du ménage.

Le deuxième principe sur lequel se base le système de responsabilisation des propriétaires consiste à identifier des usages « anormaux » de la propriété, comme par exemple maintenir un logement vacant pendant plus de deux ans sans justification. Quand le responsable est un grand propriétaire-personne morale (une banque, un fonds d'investissement ou une société immobilière), l'administration peut imposer des amendes de plusieurs dizaines de milliers d'euros, ainsi que la cession obligatoire du bien immobilier pour 12 ans, période pendant laquelle les logements sont retirés du marché privé et administrés comme du logement locatif public.

Le troisième principe correspond aux responsabilités qui concernent l'administration pour garantir l'usage social de la propriété. La loi oblige l'administration à créer un registre de grands propriétaires, censé faciliter le contrôle de leurs devoirs (notamment la proposition de baux sociaux aux locataires vulnérables avant d'entamer une procédure d'éviction). Elle doit également déclarer comme « zones tendues » les villes où le coût moyen du logement dépasse le 30 % des revenus moyens, et temporairement exproprier des logements de grands propriétaires pour garantir l'accès de la population au logement social. Enfin, l'administration est tenue de faire respecter la loi et de sanctionner les grands propriétaires qui enfreindraient l'usage social de la propriété.

Conclusion : sauter du local au national pour assurer les « victoires »

Sur le papier, les dispositions légales catalanes établies depuis 2015 représentent des avancées importantes pour le droit au logement abordable et contre l'expulsion des ménages vulnérables. Pourtant, dans la pratique, deux éléments minent l'efficacité de ces dispositions. D'abord, les lois catalanes n'ont pas la capacité d'influencer les juges, dont la pratique est régulée par des lois nationales. Elles ne peuvent donc pas les contraindre à arrêter des procédures d'éviction, même dans le cas hypothétique où un grand propriétaire aurait négligé de proposer préalablement aux locataires un bail social comme l'entend la loi catalane. Ensuite, il est arrivé à plusieurs reprises que des articles des lois catalanes débordent le cadre des compétences autonomiques de la Catalogne, auquel cas le Tribunal constitutionnel espagnol suspend les dispositions mises en cause.

C'est pourquoi les activistes pour le droit au logement n'entendent souvent pas l'obtention de lois autonomiques comme un point final. Il et elles considèrent qu'au contraire la lutte pour l'obtention de ces lois alimente une stratégie gradualiste, dont le but ultime est le changement du cadre légal national. Ainsi, les victoires dans les communautés autonomes sont censées favoriser le changement législatif au niveau national, puisque l'approbation de certaines mesures par les parlements régionaux les rend imaginables au niveau national. Il en est de même pour les victoires judiciaires des activistes madrilènes contre le démantèlement du logement locatif public.

Comme nous avons vu, le mouvement pour le droit au logement à Madrid et en Catalogne propose deux façons différentes d'aborder la question de l'abordabilité. Celles-ci sont influencées par une histoire nationale commune (l'absence chronique de logement locatif public, la « frénésie constructive » et les privilèges du complexe financier-immobilier) et par leurs contextes locaux et régionaux respectifs. Mais, malgré leurs différences, les luttes madrilène et catalane inspirent des demandes que le mouvement pour le droit au logement aimerait inscrire dans une loi nationale, à l'instar de la cession obligatoire des logements vides détenus par des banques et des fonds comme moyen d'augmenter rapidement le parc social et l'interdiction de la vente du logement public. Une opportunité pour le faire se présente cette année, au printemps et en été plus précisément, car les *Cortes Generales* (le parlement national) doivent débattre un projet de loi sur le logement présenté par le gouvernement de centre-gauche en place. Ce sera une occasion en or pour consolider des normes qui rappellent aux acteurs du secteur immobilier leur part de responsabilité dans l'exercice du droit au logement.

Notice biographique

Montserrat Emperador Badimon est maîtresse de conférences en Science politique à l'Université Lumière Lyon 2 et professeure invitée à l'INRS Urbanisation, Culture et Société. L'autrice remercie Marcos Ancelovici, professeur de sociologie à l'UQAM, pour sa contribution à l'élaboration de ce texte.

Références

Emperador, Monserrat et Marcos Ancelovici. 2019. « Résister à la crise sur le pas de la porte. La lutte contre la dette et pour le droit au logement en Espagne », *Mouvements* 97 : 94-103.

Gil García, Javier et Miguel Ángel Martínez. 2021. « State-led actions reigniting the financialization of Housing in Spain », *Housing, Theory and Society*: 1-21.

Housing Europe. 2021. *The state of housing in Europe 2021*. En ligne : <https://www.stateofhousing.eu/#p=1> (Page consultée le 24 avril 2022).

Instituto Nacional de Estadística (INE). 2011. « Censos de población y viviendas 2011 » En ligne : <https://www.ine.es/prensa/np775.pdf> (Page consultée le 24 avril 2022).

Martínez, Miguel Ángel et Javier Gil García. 2022. « Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain », *Housing Studies*: 1-21.

Naredo, Juan Manuel. 2010. « El modelo inmobiliario español y sus consecuencias », *Boletín CF+S* 44 : 13-27.

Rodríguez, Raquel et Mario Espinoza. 2017. *De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español*. Madrid : Traficantes de sueños.

Trilla, Carme et Jordi Bosch. 2018. *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Madrid : Fundación Alternativas.

Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). 2020. « Social housing: A key part of past and future housing policy », *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*, OECD. En ligne : <http://oe.cd/social-housing-2020> (Page consultée le 24 avril 2022).

Vaz, Céline. 2015. « De la crise du logement à la question urbaine. Le régime franquiste et les conditions de vie urbaines », *Vingtième siècle. Revue d'histoire* 127 : 179-195.