

## Titre : Élités économiques et accès au logement à São Paulo : quelle relation ?

**Argumentaire :** Malgré l'augmentation des revenus de la population la plus pauvre au cours des quinze dernières années, le Brésil est l'un des pays les plus inégalitaires au monde (World Wealth and Income Database, 2022). Ces inégalités se manifestent notamment dans le mal-logement. Ainsi, au Brésil, sur la provision existante totale de 57,5 millions de logements, 24,7 millions sont considérés indignes (IBGE, 2010).

Comme de nombreuses métropoles brésiliennes, celle de São Paulo est historiquement caractérisée par de grandes inégalités sociospatiales (Jacobi, 2001). Il apparaît notamment que le stock en logements de la métropole comprend 24,29% de logements considérés comme inadéquats et que le manque absolu est de 630 000 logements, dont 360 000 pour la seule municipalité de São Paulo (Fundação João Pinheiro, 2021).

Ce déséquilibre va de pair avec une forte concentration des richesses : à São Paulo, 1% des propriétaires immobiliers accumulent 45% de la valeur immobilière de la ville. Loin des chiffres du mal-logement, à l'opposé du spectre social, cette polarisation permet d'appréhender, d'emblée, les très grandes inégalités sociospatiales qui caractérisent la métropole pauliste (Rufino, 2019).

Dans ce contexte, l'État produit des régulations visant à réduire ce déficit, mais ne parvient pas à faire face. La question du rôle des acteurs privés se pose alors, en particulier celui des élites économiques, actives dans les domaines financier, industriels ou encore immobilier. Comment ces acteurs se manifestent-ils ? Qui sont-ils ? Quelle est leur relation avec l'État ?

Dans un premier temps, nous analyserons à une échelle macro le rôle des élites du secteur de l'immobilier et de la construction, ayant largement bénéficié des politiques de logement fédérales dans les années 2000-2010. Les politiques contracycliques, visant aussi à contrer la crise économique-financière de 2008, ont en effet permis à diverses entreprises de ces secteurs de s'accroître rapidement et d'ouvrir leur capital en bourse. Dans la société patrimonialiste brésilienne (Holanda, 1936, Maricato, 1996 ; Ferreira, 2005 ; 2022), les élites ont tendance à « diriger les affaires publiques comme leurs affaires privées » (Faoro, 1958, p.819). Nous nous appuyons ici sur une recherche préliminaire à partir de cas de seconde main et sur des observations menées lors de congrès et d'événements organisés par ces élites immobilières.

Dans un second temps, nous nous attacherons à analyser le cas d'un projet de logements populaires à l'échelle d'un quartier de São Paulo. Cette opération de logement fait partie d'une politique plus large, un Projet d'Intervention Urbaine proposé par une multinationale brésilienne industrielle et bancaire à la ville. Nous verrons, à l'échelle du quartier, comment ces acteurs privés s'appuient sur ce projet de logements pour modeler à leur avantage un quartier où ils possèdent des atouts fonciers. Nous nous basons sur une enquête d'ethnographie urbaine menée pendant plusieurs mois à São Paulo (entretiens semi-directifs, observations participantes et non-participantes), prolongée à distance en contexte de crise sanitaire, ainsi que sur une analyse des réseaux sociaux.

La confrontation de ces deux échelles d'analyse (macro et méso) sera pertinente pour interpréter le rôle particulier des acteurs privés dans la production de logements populaires au Brésil, mais aussi dans le maintien de fortes inégalités dans l'accès au logement.

Mots clés : São Paulo, logement, élites, régulations, relations public-privé, patrimonialisme

**Notice bibliographique :** Mathilde Moaty est architecte urbaniste, doctorante à l'Université Paris Est, au sein du Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés (LATTTS – UMR 8134), en cotutelle avec l'Université de São Paulo (FAU-USP).

Dans sa thèse, à partir de l'étude d'un conflit urbain à São Paulo, elle s'intéresse aux liens de réciprocité entre formes de conflits, formes sociales et formes urbaines. Dans une approche d'économie politique urbaine et en accordant une large place à l'empirie, la thèse analyse les relations entre acteurs publics, initiative privée et société civile, en lien avec les régulations urbaines et l'espace urbain produit.

Elle fait partie du projet de recherche européen ERC *Urban Revolution and the Political*, au sein du LATTTS, qui vise à comprendre les dynamiques d'investissement internationaux financiarisés dans l'immobilier, transformant les métropoles de São Paulo, Londres, Istanbul et Hong Kong, ainsi qu'à identifier les formes de mouvements sociaux urbains associées. Dans ce cadre, elle est en charge du cas de São Paulo suivant une approche d'ethnographie urbaine.

Elle a enseigné à Sciences Po Paris et à l'Ecole d'Urbanisme de Paris (Université Gustave Eiffel).

**Coordonnées :** [mathilde.moaty@enpc.fr](mailto:mathilde.moaty@enpc.fr) ; 06 52 73 83 75

**Abstract :** Nous nous intéressons ici aux relations entre élites économiques et production du logement populaire au Brésil. Dans un contexte de forte carence en logements et d'extrêmes inégalités, les politiques mises en œuvre par l'État brésilien ne semblent pas parvenir à faire face au déficit. En appréhendant la situation au niveau fédéral puis à l'échelle d'un quartier de la métropole de São Paulo, nous étudions le rôle du secteur privé dans ces politiques, et plus particulièrement celui des élites économiques brésiliennes.