

Vincent Aubelle ■ Jacques Caillousse ■ Pierre-Yves Chicot ■ Nicolas Cuervo ■ Camille Devaux ■ Bertrand Faure ■ André Fazi ■ Jacques Fialaire ■ Robert Hertzog
 ■ Patrick Kintz ■ Marie Lernoud ■ Nathalie Laval Mader ■ Éric Maulin ■ Jacqueline Montain-Domenach ■ Frédéric Pierru ■ Lucille Poncin ■ Pierre-Henri Prélot ■
 Pierre-Antoine Tomasi ■ Olivier Trapani ■ François Valegeas ■ Jean-Marie Woehrling ■ Hellmut Wollman

ISSN 0998-8289



9 782909 872742

Trimestriel N°98 III/2013 (septembre)

Pouvoirs Locaux

LES CAHIERS DE LA DÉCENTRALISATION



Politiques locales
de l'habitat
**Quoi de neuf
chercheur(s) ?**



Universités territoriales
de la santé
**La longueur d'avance
des territoires**

La territorialisation du droit

Quelle relation
entre la norme
et l'espace ?



Habitat : quoi de neuf chercheur(s) ?

Le Réseau des acteurs de l'habitat a inauguré le 18 juin 2013 un nouveau rendez-vous annuel centré sur le dialogue entre chercheurs et acteurs de l'habitat. Cette journée s'est inscrite dans un projet à plus long terme: contribuer à développer des systèmes d'échanges entre les acteurs de l'habitat et ceux de la recherche et de l'université tant au niveau national qu'au niveau territorial, faciliter la diffusion des travaux des chercheurs en matière d'habitat, favoriser le développement de nouveaux thèmes de recherche et lancer des pistes de travail propres au Réseau des acteurs de l'habitat. La première édition a été consacrée aux travaux de recherche dans les sciences économiques, sociales et humaines et organisée en collaboration étroite avec le REHAL, Réseau Français « Recherche Habitat Logement », ses chercheurs et les équipes qu'il regroupe. Cet événement a également été à l'initiative d'une exposition originale, en présence des chercheurs concernés, d'une trentaine de travaux de recherche en cours ou récents. Trois ateliers praticiens-chercheurs ont permis d'explorer les champs économique, social et sociétal, ainsi que celui des politiques locales de l'habitat. À travers cette rubrique, Pouvoirs Locaux revient sur les débats qui se sont déroulés lors de cette journée en s'intéressant tout particulièrement aux pistes de travail, aux enjeux et aux modalités de la coopération entre acteurs de l'habitat et chercheurs.

Quels enjeux et quelles modalités de coopération acteurs-chercheurs dans le domaine de l'habitat ?

Les enjeux pour les chercheurs et la recherche...

La reconstitution d'un espace de dialogue pérenne entre acteurs de l'habitat et chercheurs est nécessaire. Même si les chercheurs dont les travaux portent sur le logement et l'habitat ne travaillent pas en chambre et se trouvent déjà sur le terrain, dans l'échange avec les acteurs de l'habitat, ils attendent aussi que des espaces s'ouvrent à l'interaction, à l'instar des années 1980 et 1990 où le milieu scientifique s'est construit sur des initiatives, comme celles du Plan urbain et du PUCA. Un véritable dialogue, voire une controverse, doivent être enclenchés sur les questions de mixité et de ségrégation. Déconstruites par un certain nombre de chercheurs, elles ont pourtant un caractère opératoire qui, au regard des acteurs, ne peut être nié. Sur la question de la décentralisation, les chercheurs, dans la mesure

où ils disposent d'une capacité à observer les effets, peuvent être partie prenante de la définition et de l'analyse des impacts de notions comme l'équité ou la solidarité. Les chercheurs peuvent encore apporter beaucoup à leur description, comme ils peuvent travailler à définir les trajectoires résidentielles, là où la société est encore à s'essouffler sur un modèle construit dans les années 1970. Pour Marie-Christine Jaillet, Directrice de recherche au CNRS, animatrice du REHAL, « les chercheurs sont à même d'éclairer les attentes et les besoins de chacun, en mettant en place des familles pertinentes de populations dont les acteurs doivent disposer pour développer des politiques efficaces. Cependant, la démarche engagée ne doit pas seulement consister en la diffusion de savoirs. Les chercheurs doivent également travailler avec les acteurs pour transformer un certain nombre de leurs interrogations en questions de recherche et en de nouveaux programmes ».

... et pour les acteurs de l'habitat

Actuellement confrontés à des questions de plus en plus difficiles, les organismes ont besoin de ce que le monde de la recherche est en mesure de leur apporter. En contact avec les réalités opérationnelles, les organismes sont aussi en capacité d'apporter un éclairage aux travaux des chercheurs. Comme le souligne, Frédéric Paul, Directeur général de l'Union sociale pour l'habitat, « il est donc indispensable d'interroger les moyens de susciter, chez les organismes, l'envie d'échanges et de partage avec les chercheurs. »

Un avis partagé par Étienne Butzbach, Maire de Belfort, Président de la Communauté de l'agglomération belfortaine, pour lequel, il est vital de relancer la dynamique qui a pu exister dans les années 1980 et 1990, impulsée par André Bruston avec le Plan urbain, et dont la réflexion manque cruellement aujourd'hui. « Aucune réforme de la société, en situation de mal-être, ne sera possible sans que la réflexion collective ne soit remise au centre de nos préoccupations. De fait, comme le disait Hannah Arendt - « on ne réalise que ce qu'on a pensé précédemment » - et d'autant mieux si la chose a été bien pensée. Dépourvue de recul et de mise en perspective, toute action perd de son efficacité. Il est donc urgent que le gouvernement remette en place des initiatives comme celle portée par Le Réseau des acteurs de l'habitat ». Il n'en demeure pas moins que la question de l'habitat ne pourrait être gérée avec une vision de la décentralisation qui occulterait l'État.

À titre d'exemple, Étienne Butzbach souligne combien le problème financier est aussi celui des inégalités territoriales en matière de ressources. « Sans élément de péréquation et de solidarité au niveau national, l'accès au logement sera inévitablement une question inégalitaire sur le sol français. La question de la mixité sociale est également essentielle, dans une société qui a choisi la facilité d'une culture de l'entre-soi. Il est effectivement des plus difficiles de faire cohabiter des populations, tant au niveau de l'immeuble, du quartier, que de la ville. La question de la gestion urbaine de proximité est, quant à elle, victime de l'indigence des moyens qui lui sont dédiés.

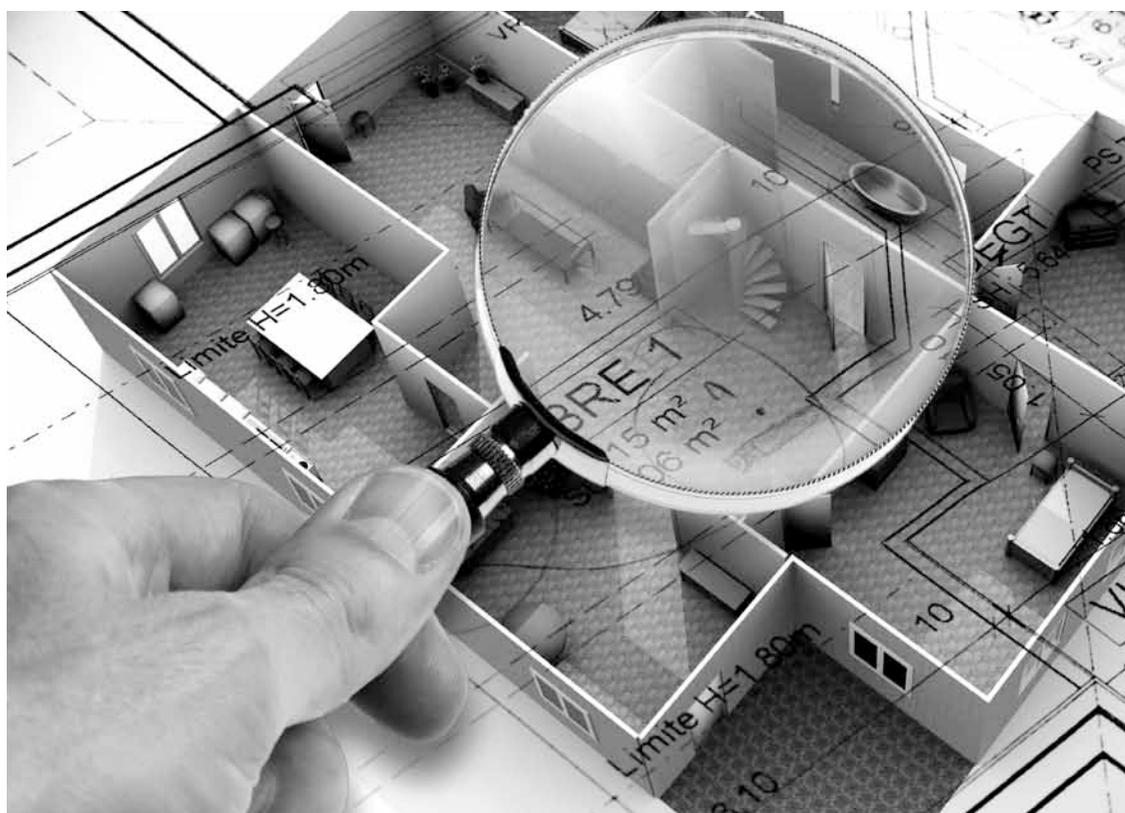
Or, la production du logement social n'attend pas seulement une bonne ingénierie avec des organismes performants, mais aussi une façon de faire du locataire un coproducteur du « mieux habiter ensemble ». En l'occurrence, le problème est celui de la relation avec les associations de locataires et les personnels de proximité, avec lesquels il faut renouer sur le terrain. Pour ce faire, des approches transversales, sociologiques, psychosociologiques, économiques et politiques, sont nécessaires.

Quelles pistes de travail pour les chercheurs et les acteurs ?

Dimension économique. La crise internationale de l'immobilier et les mesures de relance de l'activité invitent à une redécouverte des méthodes d'analyse des marchés et de l'action publique qui superpose multiples dispositifs et modalités. Prévoir, simuler et évaluer les politiques publiques attirent aussi l'intérêt. La simulation apparaît comme un vecteur de renouveau des méthodes d'analyse, les zonages pour l'action publique font débat et l'évaluation pose des questions sur l'information.

Dimensions sociales et sociétales. Les enjeux sociaux contemporains sont rendus complexes par la diversité des crises et des évolutions qui les composent (crises économique, sociale, urbaine, environnementale). Des renouvellements des cadres de pensée et d'action sont nécessaires (en termes de concepts, de méthodologies, d'approches analytiques) et invitent à penser différemment les relations entre chercheurs et acteurs. Des difficultés demeurent : ainsi, les dialogues sont parfois rendus complexes par des langages ou des approches divergentes entre ces deux « mondes ». Mais loin de cantonner les chercheurs et les acteurs dans un rôle qui leur serait propre (les chercheurs éloignés du « terrain » et se projetant davantage sur le temps long, les professionnels devant gérer l'urgence localement), il a été montré que des formes de collaboration s'inventent, que cela soit dans l'échange autour d'objets communs, ou dans la construction d'outils et de démarches partagées.

Dimensions politiques locales de l'habitat. L'amélioration des liens entre le monde de la recherche et celui des acteurs et praticiens peut permettre de donner du sens aux politiques locales de l'habitat, dont le caractère morcelé et éclaté entre une multitude d'acteurs et de responsabilités fait l'objet d'un constat largement partagé. De par leurs analyses des acteurs, des évolutions structurelles des politiques mais aussi de la société, les chercheurs permettent aux acteurs de terrain de prendre du recul sur leurs actions quotidiennes et ainsi de mieux les comprendre. Un tel apport n'est toutefois possible que si les praticiens appréhendent avec bienveillance les analyses des chercheurs. Plusieurs exemples de coopérations réussies, sur le court comme le long terme, révèlent l'intérêt d'instaurer une réelle dynamique d'échanges reposant sur la confiance. Une telle dynamique n'en sera que plus fructueuse si elle s'inscrit durablement dans les territoires et prend corps dans des réseaux à l'échelle locale.



Crédit photo : Chlorophylle-Fotolia.com

L'amélioration des liens entre le monde de la recherche et celui des acteurs et praticiens peut permettre de donner du sens aux politiques locales de l'habitat, dont le caractère morcelé et éclaté entre une multitude d'acteurs et de responsabilités fait l'objet d'un constat largement partagé.

Quelles modalités de coopération acteurs-chercheurs ?

« La soif d'innover doit également se trouver chez les acteurs du terrain »

Jean-Louis Dumont, Député de la Meuse et Président de l'Union sociale pour l'habitat peut en témoigner : il est encore aujourd'hui, des parlementaires qui s'intéressent au logement, qu'il soit social, locatif ou en accession à la propriété. Au moment où se préparent des projets de loi, l'occasion est effectivement donnée au législateur de réfléchir à son utilité et à son efficacité, afin de contribuer à l'enrichissement de la loi grâce à une expérience de terrain. « Tant de recherches, d'innovations, d'ambitions, de déclarations et d'éditions restent sans effet et ne sont pas connues, qu'un centre de ressources serait à envisager. Il permettrait à chacun d'apprendre à se connaître, d'échanger et de créer des dynamiques propices à impulser des recherches et autres études, qu'elles soient d'ordre théorique ou plus pratique. Si le logement a évolué, ses habitants en ont

certainement fait de même. Ils exigent des produits qui répondent à leurs besoins divers. À cet effet, la liaison entre la recherche et l'action doit être constante, sachant que la soif d'innover doit également se trouver chez les acteurs du terrain. Pour exemple, la recherche d'un développement durable en termes architecturaux ne doit ainsi pas empêcher la réflexion sur l'organisation du logement, l'espace qu'il occupe au sein du quartier et de la cité, afin que la citoyenneté revienne à l'ordre du jour. Parler de citoyenneté nécessite d'étudier le public actuel, ainsi que ses besoins, ses rejets, ses colères et ses contestations pour essayer d'y répondre. »

« Le rapport entre la recherche et l'art de diriger reste à trouver »

La recherche-action permet d'engager une conversation en actes entre ceux qui font de la recherche et ceux qui s'occupent d'action, sachant que les deux s'ingénient autant à réfléchir qu'à agir. Telle est la conviction de Bernard Blanc, Directeur général d'Aquitanis. « En matière de logement, les dirigeants d'entreprises sont

pris dans le paradigme d'être à la tête de structures qui visent la performance qui doit être sociétale et durable, afin d'accomplir une transaction avec le monde. Ce faisant, la question se pose de savoir si l'alliance du dirigeant avec le chercheur mène à davantage de performance dans nos organisations. Extrêmement complexe, l'environnement particulier sur lequel opèrent les dirigeants du monde du logement intéresse les chercheurs. La recherche doit être très appliquée pour déboucher sur un changement des pratiques professionnelles. »

Si les objets de recherche sont divers, comme la rénovation urbaine, les politiques locales et publiques ou la mixité, reste à savoir en quoi la recherche va aider à les manager. Le rapport entre la recherche et l'art de diriger reste à trouver. Les chercheurs permettent effectivement aux dirigeants de travailler de façon subtile avec les dynamiques sociales à l'œuvre.

La question du management de proximité préoccupe actuellement les dirigeants, sachant que les managers de proximité ne veulent plus se saisir de leur mission, selon les dires des bureaux d'études. Plutôt que les managers, la recherche a préféré mettre en avant des problèmes de structure, de modèle dans lequel l'entreprise s'inscrit, et la stratégie déployée. Ce faisant, la recherche aide au diagnostic des problèmes que peuvent rencontrer les entreprises, en évitant l'écueil du simple renfort des équipes là où la main-d'œuvre, en tant que telle, n'est pas à remettre en cause.

Les dirigeants, dans leur paradigme décisionnel, sont fondamentalement dans une démarche de simplification du réel. Dans des univers toujours plus complexes, les décisions doivent être prises rapidement et donc de façon risquée. Ainsi serait-il possible, avec les chercheurs, de construire un paradigme actionnel qui permettrait d'éviter des erreurs dans la prise des décisions. De fait, passer commande à des chercheurs nécessite de prendre en compte la complexité du réel, sachant que ces derniers ont pour mission de redonner de l'épaisseur au réel, et donc du sens. La société étant complexe, le détour par cette complexité et donc par les chercheurs est indispensable. Ces derniers ont en effet la capacité :

- De mobiliser un cadre théorique, avec lequel les dirigeants pourraient construire, plutôt que d'être dans l'achat ou l'emprunt avec des consultants ;
- De proposer aux dirigeants un retour réflexif sur les actions qu'ils engagent ;
- D'accepter de poser des hypothèses, ce que ne font jamais les dirigeants, pris dans des certitudes. Les dirigeants doivent accepter d'avancer à tâtons, ce qui est vraisemblablement le plus difficile dans l'art du dirigeant, aujourd'hui.

« Dans le domaine du logement, les questions sont plus nombreuses que les réponses »

Au fil du temps, les liens entre la recherche et l'action se sont distendus, tel est le constat de Michel Destot, Député-Maire de Grenoble, Président de l'Association des Maires de Grandes Villes de France. « Dans le domaine économique notamment, les commentaires *a posteriori* sont finalement préférés car ils sont plus faciles à faire que d'imaginer des hypothèses pour aider les politiques à trouver la bonne voie à suivre. Or, le travail entre chercheurs et acteurs, c'est-à-dire entre personnes s'intéressant à imaginer de nouvelles politiques et à innover, tel qu'il a pu être mené sur des sujets comme la sécurité ou la petite enfance, a pu apporter des résultats extraordinaires sur la ville de Grenoble. »

Dans le domaine du logement, les questions sont plus nombreuses que les réponses compte tenu de l'écart qui existe entre le monde de la réflexion et celui de l'action. La première difficulté est celle de la mobilité, qui constitue un frein social et économique. Le développement économique français est effectivement pris par l'incapacité, inhérente à une partie de la population, de se sortir du piège du logement unique et mobile. Ce refus de toute mobilité va à l'encontre des besoins économiques de notre pays. Le problème du parcours résidentiel est également à mettre en cause, sachant que beaucoup de personnes stagnent dans le logement social, bloquant ainsi toute évolution du parcours résidentiel. De même, si le rapport sur la filière économique du développement durable, notamment concernant l'habitat, semble positif dans la mesure où des efforts ont été fournis, dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou celui de la protection thermique, une véritable filière économique « verte » pourrait être développée, qui permettrait de faire des villes françaises, de véritables références y compris dans le domaine du logement. Les villes françaises proposent des offres éducatives, sportives, culturelles et environnementales remarquables, qu'il faudrait compléter par une politique de logement ouverte au défi mondial du secteur.

La recherche dispose donc de matière, sur le fond et en termes d'application, pour accompagner les élus locaux dans le développement de villes d'avenir et durables, c'est-à-dire humaines.

Le lien avec la recherche, un des moyens de penser la ville et de l'organiser

C'est le chemin qu'a pris le Grand Toulouse en inscrivant l'enjeu de la coopération acteurs-chercheurs dans son projet urbain. En 2008, une démarche a été engagée avec un certain nombre d'acteurs du logement,



Crédit photo : Photo-K-Fotolia.com

Passer commande à des chercheurs nécessite de prendre en compte la complexité du réel, sachant que ces derniers ont pour mission de redonner de l'épaisseur au réel, et donc du sens. La société étant complexe, le détour par cette complexité et donc par les chercheurs est indispensable.

dont la recherche, afin de travailler au développement de la ville. Pour Stéphane Carassou, Président d'Habitat Toulouse, Président de l'USH Midi-Pyrénées, Vice-président du Grand Toulouse, « vecteur de lien social et de construction de la logique urbaine elle-même, le lien avec la recherche constitue un des moyens de penser la ville et de l'organiser avec une stratégie partagée sur les problèmes de mobilité. Sa vulgarisation est également un objectif ». Ce projet urbain continue d'être décliné sur le territoire toulousain au niveau de l'intercommunalité comme de la ville à travers des conventions avec les universités et d'autres lieux plus pragmatiques. Concernant le logement social, Toulouse Métropole est notamment chef de file du projet européen EcoHabitat, dont l'objectif est celui du logement social durable, avec pour vocation de travailler sur le lien entre la recherche, les institutions et les acteurs pour construire la filière du développement durable. En plus des aspects pratiques et techniques de la construction, le développement durable passe également par une réflexion sur les usages ou la formation.

De l'importance de la connaissance fine des besoins au regard de la multitude d'approches localisées

En ce qui concerne le financement, Benjamin Dubertret, Directeur des Fonds d'épargne, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a rappelé que la CDC est un organisme charnière, à la fois présent pour mettre en œuvre des politiques publiques et simple financeur d'opérations décidées, mises en œuvre et réalisées par d'autres. « Si le recours à des chercheurs est donc intéressant pour la Caisse des Dépôts, il n'est cependant pas évident. Thèmes et modalités de la relation doivent être cadrés en amont, et ce d'autant plus que les acteurs et les chercheurs sont soumis à des temporalités différentes et des besoins de confidentialité. »

La Caisse des Dépôts mène ainsi une politique active de recherche, notamment avec l'Institut CDC pour la recherche, qui apporte toute une série de financements. Les fonds d'épargne disposent également de leurs

propres programmes de recherche, ainsi que d'un travail commun avec l'Union sociale pour l'habitat.

Le chercheur apporte effectivement du recul, vecteur d'une force de travail dédiée sur un thème précis, dont ne disposent pas nécessairement les opérationnels pris dans la routine. Ce recul apporte également une

capacité de rupture, une certaine neutralité ainsi qu'une forme d'ouverture sur d'autres champs de la connaissance.

L'impact économique du logement semble être actuellement un thème central qui doit être réfléchi dans le cadre de la relation chercheurs-acteurs. Le logement au travers de l'analyse des mobilités et de l'attractivité des territoires, est une notion fondamentale qui pourrait éclairer différemment le sujet des zones tendues et détendues. Pourquoi faudrait-il aller chercher des tensions là où le logement consiste vraisemblablement en une manière d'aménager le territoire de

façon différente, et de rééquilibrer les choses? Ainsi le sujet de la connaissance fine des besoins semble également important, au regard de la multitude d'approches localisées et donc sans méthodologie commune.

Le « comment » de la collaboration ne se réduit pas à la commande

Compte tenu de la variété des modes de coopération – expertise, médiation d'étudiants avec les dispositifs CIFRE, opérations plus classiques de recherche – le « comment » de la collaboration ne se réduit pas à la commande. Ce panel ne produit pas de dichotomie entre les chercheurs, qui seraient dans l'exigence du temps long et à distance du terrain, et la pression des acteurs, qui seraient impatients des résultats de la recherche. Pour Marie-Christine Jaillot, Directrice de recherche au CNRS Ce « comment » a toutefois trois préalables :

- Instaurer, si besoin est, le principe de confiance, en levant un certain nombre de réticences et de barrières;
- Lever les malentendus sur ce que chacun peut apporter à l'autre. De fait, le rapport n'est pas celui, univoque, d'un simple apport des chercheurs. Ces derniers ont aussi besoin des acteurs dans la mesure où ils ont le souci des connaissances qu'ils produisent. De même, il est à savoir que des solutions ne seront vraisemblablement pas apportées par le monde de la

recherche. En effet, il ne saurait être question de se poser en prescripteur, mais seulement d'aider à définir des cadres de l'action plus adaptés;

- Mettre en place des espaces de rencontre et d'échange afin qu'ensemble, acteurs et chercheurs se saisissent d'une action et construisent un cadre problématique. Les connexions doivent s'installer là où sont acteurs et chercheurs, c'est-à-dire aux niveaux local et régional.

La nostalgie d'un temps heureux n'existe pas, où les rapports de convivialité et d'échange entre chercheurs et acteurs existaient. Chacune des parties est prise dans des systèmes de production de savoir ou de décision et d'action, qui se sont complexifiés, et dans lequel il est peut-être plus difficile de se donner le temps de l'exigence du retour réflexif. Toutefois, le quotidien des uns et des autres est fait d'interactions diverses qui, fragmentées, supposent que des moyens soient donnés pour leur lisibilité. Pour ce faire, il est crucial de renforcer et soutenir les logiques de réseau, mais aussi de trouver les moyens d'organiser les espaces d'échange de manière pérenne.

Un impératif partagé par Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du PUCA. Le PUCA est un entremetteur ou un passeur, sachant qu'il a la capacité de réunir les différents acteurs (au sens large du terme, et dans lequel les chercheurs sont inclus) de façon à pouvoir poser des hypothèses. Il n'est effectivement pas naturel de partir d'hypothèses pour les acteurs pris dans l'action. Mais la progression ne passera que par l'innovation aussi bien dans le fonctionnement même des organismes HLM que dans les politiques du logement ou dans tous les autres domaines.

Si des espaces de rencontre sont indispensables, ils semblent de plus en plus compliqués à construire sachant que l'environnement général s'est complexifié, tout comme le fonctionnement même des différents acteurs. Ainsi, si la recherche-action semble être une réponse, elle met de côté l'expérimentation, qui est également un moyen fondamental d'innover et de tester.

Actuellement, l'ensemble des budgets publics étant sujet au manque d'argent, la tentation est forte d'effectuer des coupes budgétaires au niveau de la recherche finalisée, dont les impacts semblent moindres à court terme. Or, il est indispensable de préserver les plateformes d'échange que la recherche alimente.

“Tant de recherches, d'innovations, d'ambitions, de déclarations et d'éditions restent sans effet et ne sont pas connues, qu'un centre de ressources serait à envisager. Il permettrait à chacun d'apprendre à se connaître, d'échanger et de créer des dynamiques propices à impulser des recherches.”

Produire des connaissances utiles à la gouvernance des marchés : vers un agenda pour les économistes de l'habitat

Les sujets abordés dans l'atelier « Économie » de la journée d'échange entre acteurs et chercheurs de l'habitat sont présentés sous le prisme des enjeux pour l'action, la recherche et le travail conjoint. La crise internationale de l'immobilier et les mesures de relance de l'activité invitent à une redécouverte des méthodes d'analyse des marchés et de l'action publique qui superpose multiples dispositifs et modalités. Prévoir, simuler et évaluer les politiques publiques attirent aussi l'intérêt. La simulation apparaît comme un vecteur de renouveau des méthodes d'analyse, les zonages pour l'action publique font débat et l'évaluation pose des questions sur l'information. Finalement, on invite à la participation dans des initiatives en cours pour l'échange entre la recherche et l'action économique sur l'habitat.

Le cliché selon lequel il y aurait une coupure entre des économistes qui, à force de se plonger dans les chiffres et les méthodes statistiques, perdraient de vue le contenu social et les enjeux politiques de leurs études, et des acteurs professionnels qui, tellement immergés dans l'application d'un dispositif particulier, n'auraient pas le temps ni l'énergie nécessaires pour interroger ses retombées dans l'économie, est-il encore valable? Les débats de l'atelier « Économie¹ » ont en tout cas fait ressortir une convergence entre acteurs et chercheurs, tant au niveau des thématiques traitées que des manques identifiés.

Ce n'est pas tant d'une coupure entre la recherche en économie et les pratiques des acteurs de l'habitat que d'une fréquente absence des économistes dans l'aide à la décision que se sont plaints les acteurs. Aussi bien Bernard Coloos (FFB) que Christian Tutin (Lab'Urba, UPEC) ont souligné dans leur exposé introductif à la fois le regain d'intérêt, depuis dix ans, des économistes pour les questions liées au logement et la faiblesse persistante des forces engagées dans le domaine. Le nombre de thèses et d'enseignants chercheurs spécialisés demeure très limité du fait de l'absence de laboratoire et de Master recherche entièrement dédié au logement, ou même à l'immobilier.

D'autre part, les thématiques ont été traitées principalement autour des enjeux de la conception, de la mise à l'œuvre et de l'évaluation des dispositifs concrets. Parmi ces enjeux, il est difficile d'identifier les prin-

cipaux défis posés à la production des connaissances utiles pour la gouvernance des marchés immobiliers. Il est difficile de dégager ce que pourraient être les grandes perspectives en matière d'économie du logement, comme l'ont été l'incitation massive à la construction ou la France des propriétaires.

Dans la section suivante, on présentera les thèmes et les enjeux identifiés par les acteurs et les chercheurs, autour du contexte (de crise) du secteur économique du logement puis en lien avec l'action publique. On parlera ensuite des rôles que les chercheurs et les autres acteurs peuvent jouer en vue d'un échange fructueux sur l'économie de l'habitat. On abordera enfin les initiatives récentes dans ce domaine.

Réflexions sur la nature et les réponses apportées à la crise

L'existence ou non d'une bulle spéculative dans la dernière phase du cycle immobilier reste, selon Christian Tutin, une question sur laquelle le débat académique n'a pas tranché. Ce constat qui peut sembler décevant a néanmoins permis d'enrichir la connaissance des marchés du logement.

Les modèles simples ne permettent plus d'expliquer l'évolution des prix. Ainsi les taux d'intérêt ne suffisent plus à rendre compte des conditions financières;

par
NICOLAS CUERVO,
Doctorant,
Lab'Urba- Université
Paris Est-Créteil

il faut aussi prendre en considération (comme le font par exemple les modèles récents produits par l'OCDE) non seulement la durée des prêts, mais encore le degré de dérégulation des marchés hypothécaires, de concurrence ou de supervision bancaire, etc. En l'absence de ces variables en quelque sorte institutionnelles, il est impossible de retracer le mouvement des prix. La pertinence de ces variables institutionnelles suggère une transformation profonde du mode de fonctionnement des marchés.

Ce débat qui peut apparaître éloigné des préoccupations des acteurs de l'habitat, place l'attention au niveau de l'importance des dispositifs de régulation des marchés. La connaissance des déclencheurs de la crise contribue à la mise en place des mesures visant la prévention, ou au moins l'atténuation, des futures phases descendantes des cycles immobiliers, régulations qui concernent plus les autorités nationales que les collectivités locales.

Par ailleurs, Anne Berty a mis en avant la difficulté des autorités locales à identifier le montant des ressources mises en œuvre pour la relance de la construction, notamment en raison de la diversité des outils et des acteurs engagés dans cet objectif, qui complique l'élaboration de bilans. Les difficultés tiennent donc à la pluralité des dispositifs (aides directes, subventions, exonérations fiscales), à la diversité des secteurs (construction, amélioration, achat) et des acteurs (l'État et les collectivités locales) engagés dans l'incitation de l'activité économique liée à l'habitat.

La production d'études et l'expérimentation méthodologique ouvrent la voie à un enrichissement mutuel de la recherche et de l'action économique sur l'habitat. L'élargissement de la recherche sur les acteurs, qui donne traditionnellement une importance centrale aux promoteurs, à d'autres sujets d'analyse, serait bien reçu du côté des acteurs.

Questions sur l'action publique : pilotage, déclinaisons locales et évaluation

Les autorités locales ressentent le besoin de mieux prévoir les effets des politiques locales en dépassant l'analyse sectorielle.

Les effets infra-communaux (par exemple, l'utilisation d'un stade, dans le contexte d'un PLH) et sur les différents segments du parc du logement (offre locative et dynamisme de l'achat des logements, dans le cadre des incitations à l'investissement locatif) font partie des défis à adresser.

Les acteurs locaux ont fait état d'un fort besoin d'instruments de pilotage des politiques de l'habitat, notamment de modèles de simulation des effets des politiques locales sur les marchés. La modélisation semble ainsi gagner de la place comme moyen de travail pour la recherche-action, pour ses capacités à surmonter la seule production des informations (face à laquelle les simulations permettent d'envisager des multiples scénarios) et de l'étude (qui reste parfois centrée sur le passé). Les succès doivent être accompagnés de réflexions sur la rigueur, et la pertinence de l'utilisation des méthodes sophistiquées (et parfois confuses) pour les besoins de l'action et de la connaissance pratique.

Au plan local, la multiplication des études dans le cadre de la mise en œuvre des dispositifs locaux (PLH, PLU et divers observatoires) est identifiée comme une source importante d'informations mais ces données ne sont pas suffisamment exploitées. Pour l'analyse générale, la capitalisation des connaissances monographiques mérite d'être approfondie.

Au plan national, les dispositifs sont de plus en plus construits sur la base des zonages dont les fondements « scientifiques » restent très incertains. De ce fait, les politiques publiques restent insuffisamment ciblées, ou ciblées de façon tellement grossière qu'elles en perdent une partie de leur efficacité. Il a été argumenté que les zonages utilisés ont du mal à surpasser la seule technique budgétaire et à inclure des éléments du projet urbain et des nouveaux enjeux tels que les dites zones tendues.

On peut se souvenir de la longue recherche de la « bonne échelle » géographique d'analyse pour différents domaines, et des réponses pratiques qui signalent l'utilité d'avoir plusieurs échelles disponibles, mobilisables et superposables selon la question précise à adresser. La recherche autour des zonages en tant que supports de (contre)expertise, doit être capable d'enrichir les critères de classification des territoires, pour ne pas enfermer la discussion dans la distinction entre bons et mauvais zonages.

L'évaluation des politiques publiques est apparue comme le manque le plus criant des recherches économiques sur le logement. La disponibilité de l'information et le caractère souvent très parcellaire, ou purement monographique, des analyses ont été soulevés.

L'information est toujours ressentie comme insuffisante, même quand sa collecte et sa production ont été prévues dès le début des opérations, comme c'est le cas dans les projets de rénovation urbaine. Pour leur part, les évaluations strictement économiques sont considérées comme insuffisantes pour répondre aux besoins des décideurs de comprendre les effets

intersectoriels (logement-habitat-mobilités-structure urbaine) des interventions.

Rigueur de l'analyse et pertinence pour l'action semblent être ainsi des ambitions difficiles à concilier. Mais il semble aussi que la recherche de solutions promette des innovations tant pour l'action que pour la réflexion sur l'économie de l'habitat.

Besoins et acteurs pour une analyse pertinente des enjeux économiques de l'habitat

La convergence entre les chercheurs et les acteurs de l'habitat semble s'établir autour des préoccupations des acteurs publics. D'une part, certains outils liés à leurs activités, tels que les PLH ou les PLU, fournissent des informations et mobilisent des études sur le domaine. D'autre part, les acteurs publics sont inclus dans l'analyse académique centrée sur les acteurs, étant donné leur importance dans le secteur de l'habitat français. Enfin, l'utilité sociale de la recherche est souvent jugée par ses apports aux acteurs de l'action collective.

Aussi on peut parfois regretter que cet état des choses entre la recherche et l'action conduise à un échange à deux voix, mais avec un agenda dicté par les acteurs. Plaider pour une autonomie radicale de la recherche ne semble pas non plus une alternative encourageante. Il apparaît pertinent de rechercher des mécanismes offrant une véritable coproduction de l'agenda pour la connaissance des enjeux économiques de l'habitat.

La médiation et la mise en relation des « chercheurs » et des « acteurs », peut être faite sous diverses formes. L'atelier a relevé l'importance des fonds de financement publics de recherche (avec des agendas de travail construits d'après la pertinence de la recherche pour l'action publique), et des équipes de travail spécifiquement dédiées à l'intermédiation entre action et méthodes de recherche, ainsi qu'aux échanges réguliers et sur des sujets concrets.

La principale question reste alors de capitaliser les informations et les études monographiques pour construire des analyses générales, tant au niveau géographique que sur des segments du parc du logement et sur des secteurs de gestion urbaine (habitat-mobilités-structure urbaine).

Les accords sur les thématiques pertinentes, l'existence d'instances de rencontre et de modalités de travail communes entre chercheurs et acteurs, permettent d'être confiant sur la possibilité d'avancer dans la connaissance des problèmes économiques de l'habitat.

Moyens et stratégies pour la coproduction des connaissances pertinentes sur les enjeux économiques de l'habitat

Bien que le débat reste ouvert, on finira par quelques initiatives permettant des échanges entre les acteurs de l'habitat et les chercheurs qui travaillent sur l'économie de l'habitat.

On pense, en premier lieu, aux journées mises en œuvre par le « Réseau des Acteurs de l'Habitat ». Cet article est tiré de la journée « Quoi de neuf chercheur(s) ? », et les futures manifestations permettront de poursuivre les échanges et les réflexions.

Les ateliers thématiques organisés par le réseau « Recherche Habitat Logement » - REHAL - méritent aussi d'être mentionnés, et en particulier l'atelier « Marchés de l'habitat, inégalités sociales, disparités spatiales et ville durable » (animé par Benoît Fillipi, Christian Tutin et Vincent Renard), qui semble pertinent au regard des thématiques abordés dans cet article. Des séances sur les marchés immobiliers, autour de la ville durable et solidaire, traitant du secteur locatif et aussi des modèles urbains de choix résidentiel et des ségrégations sont en cours d'organisation.

Reste à espérer que ces initiatives soient utiles pour une véritable coproduction des priorités et des modalités de travail pour avancer dans la connaissance pertinente des enjeux économiques de la gestion de l'habitat.

N. C.

1. Animé par Claire Delpech (Assemblée des Communautés de France), avec le concours de Christian Tutin (Lab'Urba – Université Paris Est Créteil), Bernard Coloos (Fédération Française du Bâtiment), Anne Berty (Nantes Métropole) et les participants de la salle. La restitution face à la plénière a été faite par Bérénice Bouculat (Caisse des Dépôts et Consignations).

Habitat et société : face aux enjeux sociaux contemporains, des collaborations à inventer

L'atelier « dimensions sociales et sociétales » se proposait de faire le point sur les relations entre le logement et les évolutions de la société, et sur la manière dont acteurs et chercheurs peuvent renouveler leurs connaissances et leurs pratiques afin de mieux faire face aux défis actuels. Les enjeux sociaux contemporains sont rendus complexes par la diversité des crises et des évolutions qui les composent (crises économique, sociale, urbaine, environnementale). Des renouvellements des cadres de pensée et d'action sont nécessaires (en termes de concepts, de méthodologies, d'approches analytiques) et invitent à penser différemment les relations entre chercheurs et acteurs.

Des difficultés demeurent : ainsi, les dialogues sont parfois rendus complexes par des langages ou des approches divergentes entre ces deux « mondes ». Mais loin de cantonner les participants de cet atelier dans un rôle qui leur serait propre (les chercheurs éloignés du « terrain » et se projetant davantage sur le temps long, les professionnels devant gérer l'urgence localement), les échanges ont montré que des formes de collaboration s'inventent, que cela soit dans l'échange autour d'objets communs, ou dans la construction d'outils et de démarches partagées.

par
FRANÇOIS VALEGEAS,
Doctorant LVM/MT/
Lab'Urba,
Université Paris-Est

Le sens du « social » face aux crises contemporaines

Acteurs et chercheurs observent un glissement de sens du terme « social » dans l'action publique. D'une définition large, recouvrant « *ce qui concerne ce phénomène de vie en communauté qui caractérise les hommes* »¹, nous serions aujourd'hui, comme le rappelle Claire Lévy-Vroelant², devant une acception plus rétrécie et spécialisée, qui le limiterait à ce qui concerne les populations les plus en difficulté. L'utilisation de ce terme renverrait d'abord à ce qui relève de la fragmentation de la société. Les professionnels du secteur sont aussi bien souvent renvoyés à cette définition restrictive, qui est redoublée par une contraction des moyens accordés, et se voient cantonnés à un rôle de « réparation » des effets les plus négatifs de ces phénomènes de précarisation. Il y aurait ainsi un conflit de sens de cette action dite « sociale », perçue tantôt comme une gestion de la précarité, ou au contraire une vocation généraliste (par exemple du parc de logements sociaux), un vecteur de cohésion de la société dans son ensemble.

Changer de perspective, dépasser ces restrictions, c'est aussi se confronter à une complexité des facettes du « social » : c'est traiter des « gens » dans toute leur com-

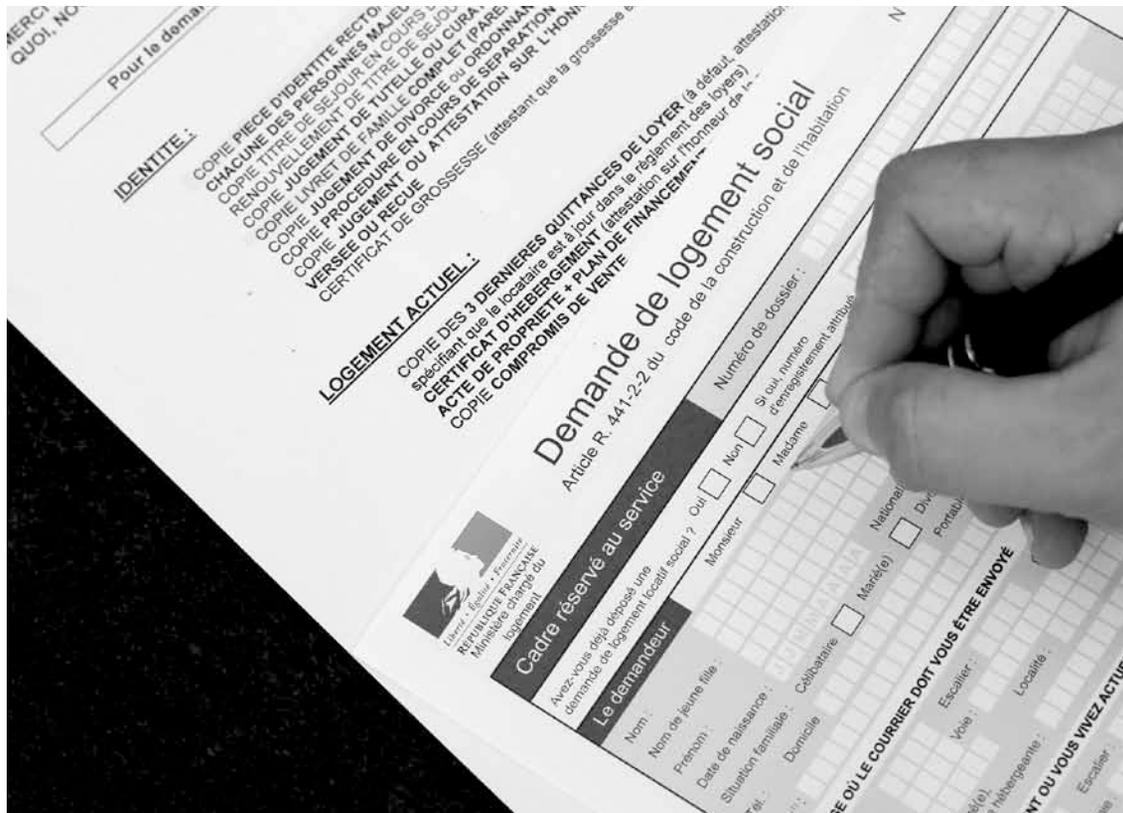
plexité, les pratiques sociales, les constructions collectives, les « capacités » développées face à la montée des vulnérabilités...

C'est autour de cette complexité, du renouvellement nécessaire des connaissances et de leurs modes de production, que s'est orienté l'échange de cet atelier.

Des défis émergents qui interrogent les thématiques de recherche

Ce renouvellement traduirait l'émergence de nouveaux défis qui se présentent à tous ceux qui travaillent sur la ville et le logement en particulier, et qui sont à l'origine des demandes émergentes des acteurs envers les chercheurs, comme le rappelle Juliette Furet³.

Tout d'abord, il s'agit de prendre en compte l'instabilité des parcours de vie. Pour les chercheurs, cela se traduit par une analyse fine des processus contemporains de précarisation en lien avec les questions liées au droit au logement, au développement et à la sortie de l'habitat précaire, ou encore à l'accès ou au maintien dans le logement. Il s'agit aussi de comprendre la manière dont les gens et les territoires font face à ces défis, c'est-à-dire la vulnérabilité mais aussi les capacités d'adaptation, d'invention, et d'intelligence collective.



Les effets des mutations sociodémographiques (et notamment le vieillissement de la population) doivent être anticipés, et peuvent être l'occasion de repenser les solidarités intergénérationnelles, en intégrant le logement et l'habitat comme des outils permettant de tisser des liens entre les individus, de favoriser la transmission des savoirs, etc.

L'enjeu environnemental constitue un autre type d'instabilité, qui est à la fois une instabilité des écosystèmes, des réponses techniques, mais aussi une instabilité des modèles que chercheurs et praticiens tentent de construire. Ainsi, les défis énergétiques exigent davantage que des innovations en vue d'améliorer les performances des bâtiments⁴, ils exigent un travail sur l'appropriation par les habitants de ces éco-techniques qui reste encore aujourd'hui souvent embryonnaire. Les modèles urbains sont eux-mêmes mis à l'épreuve devant de nouvelles exigences, liées à la densité et à la compacité, nécessitant un profond renouvellement des réflexions sur les formes urbaines et les espaces, et le rapport des habitants à ces espaces.

Les effets des mutations sociodémographiques (et notamment le vieillissement de la population) doivent être anticipés, et peuvent être l'occasion de repenser les solidarités intergénérationnelles, en intégrant le logement et l'habitat comme des outils permettant de tisser des liens entre les individus⁵, de favoriser la transmission des savoirs, etc.

L'accroissement des mobilités dans un contexte de mondialisation révèle leur caractère plus ou moins

contraint et inégalitaire, que cela soit en termes de mobilités urbaines, sociales, résidentielles, professionnelles, d'enjeux de migration et de mobilité des biens, des personnes, des capitaux, des informations... De nouveaux enjeux apparaissent, de nature complexe puisque très différenciée selon les territoires, les évolutions des politiques, les contextes sociaux, démographiques ou économiques.

En lien, l'accroissement inégal des mobilités renforce les différenciations spatiales. L'espace participe ainsi de la définition des positions sociales. Il importe donc de s'intéresser de près à la dimension spatiale des inégalités sociales, que cela soit en termes d'« effets de quartier »⁶, de dynamiques de ségrégation, de séparation et de sécession, afin d'appréhender la dimension sociale du lieu de résidence et des choix résidentiels. Plus largement, la dimension spatiale des différentes ressources sociales (capitaux culturels, symboliques, économiques, sociaux...) est à prendre en compte pour comprendre les conditions de leur accumulation et de leur utilisation.

Enfin, les demandes sociales évoluent : l'enjeu démocratique est à appréhender de manière élargie, en ne se limitant pas à une participation institutionnalisée

des habitants, mais en intégrant plus en amont la place des habitants dans la ville et les ressources physiques, sociales et cognitives présentes sur les territoires comme autant de potentialités pour leur transformation.

Ces défis ouvrent des perspectives de collaborations entre acteurs et chercheurs

À travers les défis qui s'offrent à nous, quelques pistes apparaissent qui nécessitent de repenser les catégories de la recherche et de l'action, les méthodes et les pratiques. De nouvelles perspectives s'ouvrent, à la fois en termes de questionnements et d'enjeux à approfondir, et de dialogues et de projets collectifs.

Les initiatives communes du Réseau Habitat logement et du réseau des acteurs de l'habitat vont dans le sens de rencontres entre acteurs et chercheurs, en multipliant les espaces de discussion et de débats à différents degrés : que cela soit par la confrontation d'idées, la coopération, ou encore des formes de coproduction de savoirs et d'initiatives. Un effort de traduction est nécessaire entre des langages différents qui parfois amènent à des malentendus, et des méthodologies de travail sont à construire ensemble. Les initiatives présentées lors de cet atelier sont autant d'invitations à de telles collaborations.

Penser l'habitat comme un objet traversé par des problématiques diverses

Plusieurs intervenants ont noté l'importance d'élargir les réflexions, en dépassant l'échelle du logement pour prendre en compte la notion d'habitat, afin de mieux appréhender la complexité des enjeux auxquels nous devons faire face. C'est par une réflexion englobant le logement mais aussi les différentes échelles de l'habiter que pourront se mettre en place des réponses globales au défi de la cohésion sociale, en croisant des enjeux de politiques publiques, des problématiques de gestion et de changement social observable localement.

Ainsi, la mise en œuvre de la mixité sociale, largement questionnée dans cet atelier comme dans d'autres lieux de débats, se heurte parfois à des dynamiques qui dépassent largement la question du logement.

Les débats autour de la mixité sociale ont été importants et traduisent la nécessité d'un dialogue accru entre acteurs et chercheurs. Christine Lelévrier⁷ rappelle que la mixité sociale est depuis longtemps abordée sous l'angle de la diversité de l'habitat, à différentes

échelles (ville, quartier, opération, voire cage d'escalier). Si plusieurs participants ont pointé les difficultés de programmation et de gestion des ensembles de logements comprenant différents types de financements, la discussion a confirmé que bien souvent cela ne constitue qu'une partie de l'enjeu de la mixité sociale. Ainsi dès les années 1970, les recherches montrent que « *proximité spatiale ne fait pas proximité sociale* »⁸. Le caractère non-systématique des effets de la diversification de l'habitat sur ce que l'on appelle couramment le « lien social » local appelle donc à s'interroger sur les ressources mobilisables pour le favoriser.

Cela implique d'aborder cet enjeu en mobilisant d'autres dimensions que simplement celle du logement. Il faut allier cette question de la mixité par l'habitat à la capacité des pouvoirs publics à contrecarrer des dynamiques globales de ségrégation et de différenciation des territoires ; mais c'est aussi une invitation à entrer dans le domaine de l'habiter, de la place des habitants dans la ville, du rôle des espaces publics, de la manière de « faire société ».

Jean-Pierre Motte⁹ pointe l'importance de croiser ces deux approches, qui se révèlent bien souvent dépendantes : il y a là des passerelles à recréer entre approches fines et approches « quartier », en faisant appel à des collaborations entre chercheurs et acteurs, amenés alors à mieux comprendre les attentes de chacun pour imaginer des initiatives communes.

Christoph Reinprecht¹⁰ insiste notamment sur l'intérêt d'interroger la qualité de vie comme objet englobant et multidimensionnel, permettant de mesurer tout ce qui n'est pas marchandise, afin notamment de mieux saisir les aspirations des habitants et leurs ressentis quant aux espaces dans lesquels ils vivent. Ce type de réflexions est rendu plus aigu aujourd'hui par les grands changements structurels évoqués précédemment : une individualisation des comportements, des mobilités toujours plus importantes et inégalitaires, une insécurité et une imprévisibilité qui s'étendent aux différents aspects de la vie.

Une recherche sur la qualité de la vie et de l'habitat à Vienne

Christoph Reinprecht a mené des réflexions autour de la qualité de vie des travailleurs immigrés âgés. L'enjeu d'une telle démarche est alors de croiser des analyses diverses, qu'elles soient urbaines, sociales, techniques ou psychosociologiques, pour appréhender au mieux

les ressources mobilisées par les travailleurs pour l'amélioration de leur qualité de vie. Cette recherche a permis notamment de mettre à jour la multiplicité des critères liés à la qualité de vie, et la place plus ou moins importante que prend le logement dans ces représentations, selon les degrés de précarité. L'accent est mis sur les capacités d'adaptation des populations concernées.

Les différentes démarches présentées montrent que l'habitat doit être considéré comme une ressource potentielle pour une action sociale plus large que celle du logement. Jean-Pierre Motte rappelle ainsi qu'il ne faut pas isoler des réponses parfois trop normatives : il y a un « continuum du logement à l'habitat et de l'habitat à la ville », les réflexions doivent alors prendre en compte cette articulation des échelles pour gagner en pertinence.

Les nouvelles formes d'habitat et d'habiter réinterrogent nos pratiques

L'analyse des expérimentations émergentes a un rôle important à jouer dans le renouvellement des cadres de pensée et d'action. Ces initiatives reposent à leur manière la question des rapports entre individus et collectifs, qui expérimentent autour de nouvelles formes de solidarités en prenant l'habitat comme point d'appui.

Des initiatives émergentes sous la loupe des chercheurs

Claire Carriou, responsable de l'atelier du Rehal sur l'habitat participatif, souligne l'intérêt de l'analyse de tels projets notamment pour ce que cela révèle comme oppositions et tensions¹¹. Ces dynamiques traduisent en effet les attentes des habitants mobilisés en termes de vivre-ensemble, de ce qui fait collectif par le logement et de l'implication des habitants eux-mêmes dans la conception et la gestion de ces projets collectifs. Ces opérations réinterrogent aussi les rapports à la propriété, et les articulations entre initiatives habitants et pouvoirs publics. Elles s'apparenteraient alors à des signaux faibles d'un bouleversement en cours des missions des

pouvoirs publics, qui se décaleraient de l'intérêt général à une prise en compte des biens communs, en valorisant les intérêts privés au sein d'un intérêt global.

Christine Lelévrier revient sur une évaluation des projets de colocations à visée solidaire portés par l'Association de la Fondation Étudiante pour la Ville, qu'elle mène avec des membres du Lab'Urba. Ces projets en cours dans une dizaine de villes universitaires en France, montrent que de nouvelles initiatives sont possibles, permettant de mobiliser des partenaires divers et des étudiants autour de projets partant d'opérations de logements en colocation, mais cherchant à développer des actions plus larges au sein des quartiers en politique de la ville. Là aussi, le logement devient un point d'appui pour une action plus large dans la ville, associant des acteurs associatifs, publics, et des habitants.

Plusieurs questions restent en suspens : ces signaux faibles sont-ils les éléments annonciateurs d'un changement en cours ou de nouvelles réponses ponctuelles à analyser comme telles ? Y a-t-il un effet-loupe dû à la multiplicité des regards portés sur ces innovations ?

Plusieurs professionnels insistent sur les difficultés que pose le travail sur de telles démarches locales : comment concilier un travail à la fois sur du ponctuel, de l'individuel, et sur du collectif, du commun ? Y a-t-il concurrence entre ces types d'actions ? Un renouvellement des outils d'analyse, des méthodologies et des concepts apparaît alors nécessaire pour dépasser ce stade de l'expérimentation, envisager une capitalisation des savoirs ainsi élaborés et leur diffusion.

Investir d'autres formes de collaborations entre acteurs et chercheurs

Allant plus loin dans les degrés de collaboration entre acteurs divers et chercheurs, des projets de recherche-action ont le mérite de poser de manière directe les modalités d'un tel travail en commun. Outre les fruits de cette coproduction suite à de telles démarches, les participants sont amenés à dépasser les éventuels malentendus et incompréhensions dus notamment à des cultures professionnelles différentes, pour construire des modalités de dialogue et des méthodologies de travail.

Une recherche-action en cours : l'habitat mobile

Béatrice Mesini est responsable du programme de recherche-action « *Mobil Hom(m)es. Formes d'habitats et modes d'habiter la mobilité* »¹², qui réinterroge à sa manière les regards portés sur les habitants les plus en marge du point de vue du logement (habitants des caravanes, bateaux, squats, yourtes, etc.). La recherche-action appréhende la plurifonctionnalité des habitats mobiles à la fois dans une analyse des situations par les parcours résidentiels, et en analysant l'inscription sur le territoire de ces formes d'habitat. Ce projet, mené en collaboration avec des associations, met l'accent sur la conflictualité, à la fois perçue comme vecteur de capacitation et de mise en visibilité pour une prise en compte de ce type d'habitat dans les normes et règles juridiques.

Les attentes sont fortes d'un croisement des expériences et des regards, mais aussi de travaux associant acteurs et chercheurs, comme l'a montré la profusion des attentes et des envies exprimées durant cet atelier. La multiplication des espaces d'échange et la construction de projets collectifs permettraient d'avancer ensemble autour de projets communs et de capitaliser sur la multiplicité des approches mobilisées.

F. V.

1. Janne, Henri, 2009, « Introduction à la sociologie générale », *SociologieS, Découvertes/Redécouvertes*, mis en ligne le 5 novembre.

2. Sociologue, professeur à l'université Paris 8 Saint-Denis, membre du Centre de Recherche sur l'Habitat – LAVUE.

3. Responsable du département des politiques sociales à l'Union Sociale pour l'Habitat.

4. Au risque d'être contre-productifs, comme nous le montrent aujourd'hui les « effets-rebonds » mis en évidence par des évaluations d'innovations énergétiques dans les logements. Voir notamment: Roudil, Nadine (coord.), 2012, dossier « Fabriquer la ville à l'heure de l'injonction au "durable" », *Métropolitiques*, mis en ligne le 14 novembre.

5. Voir les réflexions autour de l'habitat intergénérationnel, l'exemple bien connu des Babayagas à Montreuil ou les béguinages dans le nord de la France notamment.

6. Bacqué, Marie-Hélène, Fol, Sylvie, « Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse », in Authier, Jean-Yves, Bacqué, Marie-Hélène, Guérin-Pace, France, 2007, *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La découverte, Paris, 287 p.

7. Sociologue-urbaniste, professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris (Université Paris Est Créteil), membre du Lab'Urba.

8. Chamboredon, Jean-Claude, Lemaire, Madeleine, 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. 11, n° 1, p. 3-33.

9. Vice-président de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole, chargé de l'habitat et des gens du voyage.

10. Sociologue, professeur à l'université de Vienne.

11. Pour aller plus loin, voir par exemple: Carriou, Claire, Ratouis, Olivier, Sander, Agnès (coord.), 2012, dossier « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, mis en ligne le 11 janvier.

12. Le poster présenté lors de cette journée est disponible : http://www.acteurs-delhabitat.com/IMG/pdf/panneaux_operation_recherche_mesini_.pdf

Bibliographie

BACQUÉ, Marie-Hélène, FOL, Sylvie, « Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse », in AUTHIER, Jean-Yves, BACQUÉ, Marie-Hélène, GUÉRIN-PACE, France, 2007, *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La découverte, Paris, 287 p.

BASSAND, Michel, KAUFMANN, Vincent, JOYE, Dominique (dir.), 2007, *Enjeux de la sociologie urbaine*, Presses Polytechniques Romandes, Lausanne, 411 p.

CARRIOU, Claire, RATOUIS, Olivier, SANDER, Agnès (coord.), 2012, dossier « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, mis en ligne le 11 janvier.

CHAMBOREDON, Jean-Claude, LEMAIRE, Madeleine, 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. 11, n° 1, p. 3-33.

JANNE, Henri, 2009, « Introduction à la sociologie générale », *SociologieS, Découvertes/Redécouvertes*, mis en ligne le 5 novembre.

LELÉVRIER, Christine (coord.), 2006, dossier « Les mixités sociales », *Problèmes politiques et sociaux*, n° 929, La documentation Française, Paris, 120 p.

ROUDIL, Nadine (coord.), 2012, dossier « Fabriquer la ville à l'heure de l'injonction au "durable" », *Métropolitiques*, mis en ligne le 14 novembre.

Une collaboration acteurs-chercheurs pour donner du sens aux politiques locales de l'habitat

L'amélioration des liens entre le monde de la recherche et celui des acteurs et praticiens peut permettre de donner du sens aux politiques locales de l'habitat, dont le caractère morcelé et éclaté entre une multitude d'acteurs et de responsabilités fait l'objet d'un constat largement partagé. De par leurs analyses des acteurs, des évolutions structurelles des politiques mais aussi de la société, les chercheurs permettent aux acteurs de terrain de prendre du recul sur leurs actions quotidiennes et ainsi de mieux les comprendre. Un tel apport n'est toutefois possible que si les praticiens appréhendent avec bienveillance les analyses des chercheurs. Plusieurs exemples de coopérations réussies, sur le court comme le long terme, révèlent l'intérêt d'instaurer une réelle dynamique d'échanges reposant sur la confiance. Une telle dynamique n'en sera que plus fructueuse si elle s'inscrit durablement dans les territoires et prend corps dans des réseaux à l'échelle locale.

Les politiques locales de l'habitat : un champ de recherche fécond et diversifié

L'analyse des politiques locales de l'habitat s'inscrit tout d'abord au cœur d'un paradoxe. Alors que la décentralisation est plus que jamais à l'agenda, les instruments de financement sont fortement recentralisés : aides à la personne, aides à la pierre distribuées de façon aveugle aux territoires, dispositifs fiscaux pilotés par le ministère des Finances. Ce paradoxe constitue la trame de fond des recherches qui, selon X. Desjardins, s'articulent pour l'essentiel autour d'une analyse des acteurs et des politiques locales.

Les acteurs au cœur des analyses

Le premier courant de travaux menés ces dernières années par les chercheurs s'intéresse à trois catégories d'acteurs en particulier : l'État, les collectivités locales et les promoteurs.

Du côté de l'État, le constat établi par la recherche est celui d'une recentralisation, particulièrement observée au travers de l'ANRU. Ainsi, l'État « *gouverne à distance* » (Epstein, 2009) et privilégie dans ses modalités d'action l'appel à projet et le guichet unique. Le consensus autour de ce modèle parmi les formations politiques

interroge : un tel mode de pilotage est-il duplicable à d'autres champs des politiques de l'habitat ? Telle est aujourd'hui l'une des questions que pose la recherche. L'État local, partenaire important au cours des années 1990, fait de son côté l'objet d'une marginalisation de plus en plus grande, qui s'explique tout autant par le retrait de certaines compétences que par une faible saisie des responsabilités ouvertes par le droit. Ce volontarisme limité est particulièrement visible dans la gestion du Droit Au Logement Opposable (DALO). En Ile-de-France toutefois, là où la question de la gouvernance se pose avec une acuité singulière, le retour de l'État s'opère, appuyé par une modalité nouvelle de contractualisation : les Contrats de Développement Territorial (CDT). En dépassant la seule question du logement pour intégrer plus largement celles du développement économique, urbain et social, les CDT offrent aux chercheurs un objet de recherche fécond, à appréhender dans toute sa complexité.

Les collectivités locales et en particulier les intercommunalités constituent le deuxième point nodal des recherches sur les politiques locales de l'habitat. Observant l'émergence des communautés urbaines et d'agglomération, les chercheurs ont mis en évidence la montée en puissance de cet échelon, qui se double toutefois d'une implication financière très inégale. Par ailleurs, leur rôle dans la programmation des logements n'entame pas les prérogatives des communes qui souhaitent généralement conserver la maîtrise du

par
CAMILLE DEVAUX,
Doctorante, Lab'Urba,
Université Paris Est

peuplement. Alors que dans la décennie précédente, la construction de logements sociaux pouvait « poser problème » à nombre de communes, elle bénéficie aujourd'hui d'un consensus assez large. L'enjeu s'est en réalité déplacé de la question de la construction à celle du peuplement, vis-à-vis de laquelle les élus communaux ont une vigilance accrue (Cordier, 2011). Un tel phénomène met alors en balance la question de la mixité qui ne se limite pas à la seule production de logement social. Les chercheurs observent également la relative faiblesse du poids politique des intercommunalités qui mènent une politique « confisquée » (Desage, Guéranger, 2011), conduite en retrait du bureau des Maires et du regard des citoyens. Si l'élection des élus communautaires au suffrage universel direct constitue un premier pas vers l'affirmation d'une capacité politique, l'instauration d'un droit de regard – voire de contrôle – des citoyens sur la machinerie communautaire la renforcerait.

Les promoteurs immobiliers constituent le troisième grand objet de recherche du côté des acteurs. Après trois décennies de silence et les travaux de C. Topalov, plusieurs thèses leur ont été consacrées ces dernières années. Les dispositifs d'investissement locatif notamment ont été observés pour mettre en évidence une localisation souvent inadéquate et des produits de mauvaise facture. Les chercheurs s'interrogent également sur les modalités de régulation locale de l'activité des promoteurs. Les travaux soulignent alors la diversité des situations : aux grandes collectivités, assises sur des modalités anciennes robustes comme les ZAC et parfois une véritable rigueur, s'opposent les petites villes et les espaces ruraux, caractérisés par une faible capacité de régulation. La question de la diversité territoriale des dynamiques de marché est alors posée.

Résumé d'une thèse de doctorat sur la promotion immobilière

Emmanuel Trouillard :

La promotion immobilière privée en Ile-de-France, étude géographique d'un marché immobilier

La thèse d'E. Trouillard, en cours, repose sur une collaboration entre l'IAU et le GRECAM (Groupe de Recherche sur la Construction et l'Aménagement) et l'exploitation d'une base de données recensant les opérations immobilières commercialisées. Les objectifs de la recherche consistent à dresser un panorama quantitatif et cartographique des activités de la promotion immobilière privée sur le temps long, à l'échelle communale, en Ile-de-France. Une telle perspec-

tive cherche à répondre à l'enjeu d'une connaissance statistique de ces acteurs, encore limitée. Cette recherche s'inscrit dans un renouveau des travaux sur la promotion immobilière qui se penchent sur les impacts locaux de ses activités. Les promoteurs sont aussi à l'interface entre les politiques locales et nationales et à ce titre aux prises avec des logiques apparemment inconciliables qu'il convient d'éclairer.

Les objectifs des politiques locales et leurs évolutions au cœur des recherches

Dépassant les analyses des acteurs, les travaux de recherche interrogent directement les politiques de l'habitat et ce d'une part sous l'angle de leurs objectifs et d'autre part de leurs évolutions à l'aune des dynamiques des marchés et notamment la hausse des prix.

L'objectif de mixité sociale, érigé en norme de l'action publique (Carrel, Rosenberg, 2011), est le plus travaillé et sans doute celui pour lequel les travaux sont les mieux diffusés. La question des objectifs est aussi posée sous l'angle de l'articulation des politiques du logement et des politiques de maîtrise du développement périurbain et rural. Les chercheurs s'interrogent alors sur les modalités de gestion de ce développement et ses conséquences sur la qualité de vie.

Les dynamiques des marchés et la hausse des prix constituent le deuxième prisme d'observation des politiques. Phénomène constaté sur le terrain et statistiquement dans les centres anciens, la gentrification en particulier est interrogée sous l'angle de ses conséquences sociales. Les analyses n'imputent toutefois pas les dynamiques observées aux seules politiques du logement. Ce sont tout autant les politiques urbaines – et en particulier les politiques de transport – adossées à des mécanismes de marché et à l'absence de politique foncière qui ont joué un rôle dans l'accroissement de l'attractivité de ses centres et ce faisant l'augmentation des prix. Les réflexions restent toutefois à affermir et en particulier celles portant sur les liens entre les dynamiques d'urbanisme, les transports et les prix.

Quelques lacunes et parents pauvres des recherches

La fécondité des travaux de recherche présentés ne doit pas masquer l'existence de plusieurs lacunes et notamment la relative absence d'acteurs pourtant centraux dans l'animation des politiques locales de l'habitat.



Crédit photo : ponschelegend-Fotolia.com

Le rôle des préfets, remis au cœur des dispositifs par le DALO, mériterait également d'être mis en lumière en matière de politiques d'expulsion. La confrontation des directives locales et des stratégies effectivement mises en œuvre sont en particulier à observer.

Au premier rang de ceux-ci, les bailleurs sociaux : bien qu'observés sous l'angle du repositionnement des métiers et de l'évolution de leur gouvernance, ils ne font pas l'objet d'analyses très poussées depuis quelques années. Des recherches récentes s'emploient toutefois à pallier cette première limite.

Présentation d'une recherche de Master 2 sur la VEFA Hlm

Matthieu Gimat :

Transformation de la fonction et du fonctionnement des organismes de logement social : conséquences théoriques et pratiques

M. Gimat a conduit en 2012 un travail de Master 2 sur la VEFA Hlm interrogeant le contexte d'apparition de cette modalité de production de logement social, sa mise en place « concertée » entre les promoteurs, les organismes HLM et les collectivités et ses impacts en matière de fonctionnement des acteurs, de formes urbaines et de rapports sociaux. Ses travaux insistent sur les conséquences sociales, économiques, architecturales et urbanistiques d'une solution d'abord technique. L'organisation de la mixité sociale à une échelle fine interroge

en effet tout autant l'expertise technique pour la gestion des espaces communs que la cohabitation entre habitants. Le rôle des pouvoirs publics évolue également : leurs outils et compétences les conduisent à être très présents dans la gestion de la négociation entre promoteurs et organismes, limitant la concurrence et contenant les prix de vente. Cette recherche permet d'appréhender deux paramètres essentiels pour les organismes Hlm : la nécessité de concevoir des modes d'action et de gouvernance nouveaux et l'omniprésence d'un chaînage des enjeux économiques, techniques et sociaux. Les travaux de M. Gimat se poursuivent en doctorat pour interroger l'impact de la modernisation des organismes de logement social sur la conception et la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Les associations constituent le deuxième grand absent des recherches actuelles. Cette absence étonne d'autant plus qu'elles ont été largement observées dans les années 1990 en particulier dans leur rôle de mise à l'agenda politique des enjeux du droit au logement. Leurs modalités d'intervention et le rôle de vigie qu'elles sont appelées à jouer devraient pourtant constituer un agenda de recherche.

Autre absent, les aménageurs. Les évolutions des liens entre le logement et l'aménagement ont conduit à la progressive marginalisation de cet acteur et de ses activités dans les recherches. La crise immobilière permet toutefois d'avancer que ce champ fondamental suscitera un regain d'intérêt.

Le rôle des préfets, remis au cœur des dispositifs par le DALO, mériterait également d'être mis en lumière en matière de politiques d'expulsion. La confrontation des directives locales et des stratégies effectivement mises en œuvre sont en particulier à observer.

Un autre acteur central, Action Logement, reste peu traité par la recherche même s'il s'ouvre plus que par le passé à des coopérations avec le monde universitaire. Alors qu'il poursuit sa réorganisation, notamment dans les territoires, des travaux analysant ces évolutions et leurs traductions dans l'espace seraient pertinents.

Ce premier bilan dressé par les chercheurs n'épuise pas la diversité des travaux possibles. En particulier, certains acteurs comme les bureaux d'études invitent directement les chercheurs à observer leur rôle et activités.

Les lacunes de la recherche ne se limitent pas à la seule question des acteurs. Les territoires sont eux aussi inégalement observés. Si les grandes métropoles font l'objet de beaucoup d'attention, les villes moyennes et les petites villes restent peu approchées. Elles présentent pourtant des enjeux radicalement différents de ceux des métropoles où s'observent des phénomènes d'embourgeoisement. En effet, les dynamiques à l'œuvre sont plus souvent celles de la déprise. De même, si les territoires périurbains sont au cœur de nombreuses recherches¹, les espaces ruraux sont largement délaissés. Les travaux engagés sur ces questions, nombreux mais dispersés, peinent à sortir de l'ombre et à être mis en perspective les uns avec les autres.

Les politiques locales de l'habitat au cœur d'une thèse de doctorat

Mathilde Cordier :

De la politique du logement aux politiques de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée

La thèse de M. Cordier, soutenue fin 2011, prend pour point de départ la montée en puissance de l'intercommunalité. Elle interroge alors le rôle de l'État et les jeux d'acteurs locaux à l'aune de cette évolution dans deux intercommunalités, Lyon et Dunkerque, qui se signalent par leur engagement ancien dans les politiques de l'habitat. Les relations entre État et intercom-

munalités ont ainsi tout d'« *un tango argentin* », l'État cédant à des tentations centralisatrices en dépit d'un contexte de décentralisation. La mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre prend la forme d'un gouvernement à distance, qui résulte en partie d'une forme d'« *infantilisation du local* ». Du côté de l'État local, les agents apparaissent fragilisés dans leur identité. L'interaction des EPCI avec leurs communes membres relève quant à elle d'un exercice d'équilibriste entre instauration d'un pouvoir de régulation intercommunal et préservation de leur autonomie.

Les perspectives ouvertes par cette recherche touchent la question du peuplement et ce faisant des attributions de logement. Les chercheurs peuvent alors aider les acteurs à penser la territorialisation des politiques de l'habitat, exercice délicat entre préservation de l'équité et intégration des différenciations territoriales.

D'une recherche au service des acteurs à une collaboration au service des politiques de l'habitat

L'interpellation formulée par les acteurs de terrain vis-à-vis de la recherche couvre un ensemble d'aspects allant de l'accompagnement à la remise en question des pratiques et des savoir-faire. Les relations instaurées sont également amenées à se fonder sur la réciprocité et à déboucher sur des collaborations dont la durabilité paraît garantie par une inscription locale.

Le rôle de la recherche : accompagner, éclairer, bousculer

Ayant fait le constat de préoccupations communes avec le monde de la recherche, les acteurs de terrain lui assignent plusieurs rôles.

La recherche est ainsi tout d'abord perçue comme à même d'appuyer les acteurs dans la construction de leur légitimité, processus éprouvé par la complexité du système d'acteurs et le mille-feuille territorial. Or, seule une légitimité bien assise ouvre la voie au dépassement des incohérences et permet d'engager des actions qui ne seront pas entravées.

L'accompagnement des acteurs par les chercheurs couvre aussi la dimension des partenariats entre les acteurs, la création « *d'un écosystème pour que les*



Crédit photo : roboriginal-fotolia.com

Les collaborations ouvrent plus largement la possibilité de définir le sens des politiques du logement, de formuler concrètement des objectifs et, à une autre échelle, d'imaginer des scénarios de transformation de l'action publique qui enrichiraient les débats futurs.

acteurs collaborent »². Une telle attente repose sur le constat suivant : pour que les acteurs puissent travailler ensemble, leurs modalités de mise en réseau sont à améliorer. L'habitat des seniors est à ce titre un exemple éclairant : chacun s'accorde à souhaiter un rapprochement entre les acteurs du médico-social et les acteurs de l'habitat. Il n'est pourtant pas naturel et plusieurs travaux de recherche en soulignent les difficultés³. Les acteurs en appellent donc aux chercheurs pour les aider à améliorer ces partenariats, à l'aide notamment d'outils d'observation.

La recherche est aussi convoquée pour éclairer les acteurs. J.-C. Driant estime qu'il ne s'agit toutefois pas là d'être en prise directe avec les évolutions constantes des politiques de l'habitat mais d'amener les acteurs à prendre du recul et à replacer ces évolutions dans des tendances plus structurelles. Observant par ailleurs à une échelle globale les recompositions en cours, ils peuvent contribuer à leur décryptage par les acteurs, qui admettent leurs difficultés à analyser leurs propres pratiques.

En lien avec ces difficultés, les acteurs attendent également des chercheurs qu'ils les bousculent, les amènent à repenser leurs pratiques, voire à développer de nouveaux outils et modalités d'action. Les chercheurs deviennent alors des passeurs : ils aident les collectivités à sortir de l'entre-soi, les impliquent, les amènent à dépasser certaines frilosités.

Les attentes des acteurs oscillent enfin entre évaluation et prospective. Les acteurs font état de leurs besoins de connaissances sur les impacts des politiques et des outils qu'ils mobilisent pour les conduire. Plus encore, ils souhaitent pouvoir anticiper les conséquences de leurs stratégies. De ce point de vue, la recherche ne doit pas se voir attribuer une capacité prédictive qui aurait tout de l'artifice.

Préserver la variété des collaborations, les construire en confiance et les « territorialiser »

Une part des travaux conduits par les chercheurs repose d'ores et déjà sur une collaboration entre une collectivité ou un opérateur Hlm et un chercheur. Ces derniers restent toutefois encore peu capitalisés, peu visibles et à ce titre ne constituent pas – encore – le socle d'une dynamique de coopération avec les acteurs qui, selon M.-C. Jaillet, reste à construire.

Cette dynamique, dans sa conception, ne doit pas faire l'économie des difficultés qui peuvent se présenter. En effet, les rapports entre chercheurs et acteurs sont souvent complexes, ces derniers éprouvant parfois des réticences à ouvrir leurs portes au monde de la recherche et en contestant certaines des analyses. X. Desjardins rappelle que plusieurs des chercheurs engagés dans un programme du PUCA sur l'intercommunalité se sont heurtés au refus des acteurs des territoires observés.

Les collaborations ne peuvent ainsi se penser sans l'instauration d'une confiance réciproque permise par l'établissement de règles du jeu en amont. Acteurs et chercheurs ont à se saisir de la variété des relations possibles : expertises ponctuelles, travaux d'étudiants, thèses en convention CIFRE...

Exemples de coopération acteurs-chercheurs

Mairie de Roubaix : Une convention CIFRE plébiscitée

La ville a accueilli un doctorant dans le cadre d'une convention CIFRE pour trois ans. Portant au départ sur les quartiers anciens dégradés, son sujet a progressivement évolué vers la question du peuplement et des parcours résidentiels. Les apports de sa recherche sont jugés très intéressants par la collectivité car porteurs d'éléments bousculant les idées reçues et réinterrogeant les pratiques techniciennes.

Lille Métropole Habitat : Conception d'un boîtier de suivi des charges énergétiques

L'Office s'est rapproché de l'Université de Lille 1 sur la question de la maîtrise des charges énergétiques. Une convention de financement a été établie pour une durée de trois ans permettant l'embauche de trois doctorants, deux informaticiens, une sociologue et un chercheur en économétrie. Cette coopération a débouché sur la mise au point d'un boîtier électronique placé dans chaque logement, permettant au ménage de disposer d'informations sur sa consommation à tout moment.

Les collaborations ouvrent plus largement la possibilité de définir le sens des politiques du logement, de formuler concrètement des objectifs et, à une autre échelle, d'imaginer des scénarios de transformation de l'action publique qui enrichiraient les débats futurs. De telles ambitions appellent à renouveler des échanges comme celui du 18 juin 2013, en particulier sur les scènes locales. Comme un écho à la territorialisation des politiques, acteurs et chercheurs en appellent à la territorialisation de leurs coopérations.

C. D.

1. Un programme de recherche intitulé *BIMBY (Build In My Back Yard)* est également conduit par une équipe emmenée par E. Charmes, de l'École Nationale des Travaux Publics de l'État (ENTPE) sur la question de la densification du tissu pavillonnaire.
2. Cette expression est celle de F. Jullian, directeur du développement urbain de Tour(s) plus.
3. Le programme du PUCA « Vieillesse de la population et habitat » a donné lieu à la production de plusieurs ouvrages et rapports. Les références peuvent être consultées à l'adresse : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/actions_VPH2.htm>

Bibliographie

- CARREL M., ROSENBERG S., 2011, « Injonction de mixité sociale et écueils de l'action collective des délogés. Comparaison entre les années 1970 et 2000 », in *Géographie, économie, société*, n° 2, vol. 13, p. 119-134.
- CORDIER M., 2011, *De la politique du logement aux politiques locales de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée*, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement (dir. J.-C. Driant), Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est.
- DESAGE F., GUERANGER D., 2011, *La politique confisquée. Sociologie des réformes et des institutions intercommunales*, Éditions du Croquant, coll. « Savoir/Agir », 247 p.
- DRIANT J.-C., 2009, *Les politiques du logement en France*, Éd. La Documentation française, 184 p.
- EPSTEIN R., 2013, *La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'État*, Paris, Presses de Sciences Po.
- EPSTEIN R., 2009, « Après la territorialisation, le gouvernement à distance » in VANIER M. (dir.) *Territoire, territorialité, territorialisation : controverses et perspectives*, Presses Universitaires de Rennes
- GIMAT M., 2012, « Comment la mixité sociale renouvelle les modes de production du logement en France : le cas des opérations immobilières mixtes », Mémoire de Master 2 (dir. S. Fol, Université Paris 1).
- NAVARRÉ F. (resp. scientifique), CORDIER M., DRIANT J.-C., GUELTON S., LE HERVET M., ROUSSEAU M.P., 2010, « L'implication financière des intercommunalités au service des politiques de l'habitat », réponse collective à la consultation de recherche « L'intercommunalité à l'épreuve des faits » (PUCA).
- POLLARD J., 2009, *Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid*, Thèse de doctorat en science politique (dir. P. Le Galès), IEP de Paris.
- TABURET A., 2012, *Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain*, Thèse de doctorat en géographie (dir. J. Chevallier, C. Emelianoff), Université du Maine.
- TOPALOV C., 1974, *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Éd. EHESS, 416 p.
- TROUILLARD E., 2013, « La production de logements par la promotion immobilière privée en Ile-de-France (1984-2010) : étude géographique d'un marché immobilier », poster présenté lors de la journée « Quoi de neuf chercheur(s) ? ». Disponible sur : <http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/panneaux_these_trouillard_.pdf>