

# LA LETTRE

PROGRAMME  
DE RECHERCHE  
VENTE HLM  
2020 > 2023

N°1 – DECEMBRE 2021

## Éditorial

### La recherche en action !

La mise en ligne du site internet dédiée au programme de recherche sur la vente Hlm est l'occasion de lancer cette lettre d'information qui reviendra, chaque trimestre, sur les actualités de la « recherche en train de se faire ».

Malgré la crise sanitaire qui nous met tous, acteurs comme chercheurs, face à des défis professionnels et personnels sans précédent, le programme est bel et bien lancé depuis l'automne 2020 et la recherche bat son plein ! Des Pays de la Loire aux Bouches-du-Rhône en passant par la région parisienne, les départements de l'Aisne, du Rhône et de l'Isère, et les métropoles nancéenne et lilloise, les cinq équipes sont engagées dans une phase active de collecte et d'analyse de données par le biais d'entretiens individuels, de traitements statistiques et cartographiques, ou encore d'observation participante et de reportage photographique. Les remontées des équipes et des partenaires (organismes Hlm, collectivités, etc.) de la recherche sont d'ores et déjà très prometteuses : le contact du terrain affine les questions de recherche, questionne les hypothèses initiales et de premiers résultats intermédiaires commencent à prendre forme.

Les travaux de l'équipe LATTs-Clersé sur le rôle de l'accession à la propriété comme possible facteur d'aggravation des inégalités avancent avec une analyse comparative entre marchés tendus et détendus dans la région Hauts-de-France, en s'appuyant sur une enquête approfondie auprès des acquéreurs et des bailleurs. Le groupement associatif réunissant Peuples des Villes et le LaSSA est à pied d'œuvre dans l'élaboration d'un suivi de cohortes visant à documenter les processus d'acquisition et les trajectoires résidentielles d'au moins deux groupes de primo-accédants, ayant acheté un logement social il y a une dizaine d'années pour l'un, et en plein processus d'acquisition pour l'autre. Une attention particulière est donnée aux acquisitions réalisées dans, ou à proximité, des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans le même temps, l'équipe réunie autour du laboratoire Environnement Ville Société assure un travail statistique et cartographique de fond sur les dynamiques et les prix de vente à l'échelle nationale, tout en progressant dans ses enquêtes de terrain en Isère et dans la région lyonnaise dans des marchés tendus comme détendus. Enfin, l'équipe Géographie-Cités dans le Val-de-Marne propose, à travers un travail d'entretiens et d'enquête photographique auprès des ménages, de



premières réflexions sur les enjeux de mixité sociale et de statut d'occupation dans les ensembles immobiliers où des logements ont été cédés. Enfin, l'équipe IDPS-ESO s'attache, elle, à explorer les questions relatives à la gestion des copropriétés mixtes, et à leur fonctionnement social, sur plusieurs sites situés en Lorraine, dans le Val-d'Oise et dans le Maine-et-Loire.

C'est l'actualité de toutes ces recherches, ainsi que les points de vue des promoteurs et des partenaires du programme, que vous pouvez suivre sur le [site internet](#) dédié au programme de recherche et retrouver, de manière condensée, dans cette lettre d'information.

L'année 2022 s'annonce d'ores et déjà riche en événements avec notamment le séminaire « fil rouge » qui donnera l'occasion aux équipes de recherche de venir partager et discuter leurs premiers résultats avec la communauté d'acteurs et de chercheurs du programme. Nous vous communiquerons la date en début d'année.

Nous restons d'ici là à votre écoute et votre disposition pour toute information ou proposition.

Bonne lecture !

Le secrétariat technique du programme

## Dix ans après la vente d'un immeuble Hlm, qui sont les habitants ?

L'équipe du projet VIF, rassemblée autour du laboratoire Géographie-Cités, a choisi de s'intéresser à l'occupation d'immeubles Hlm plusieurs années après leur mise en vente. Quelques mois après le lancement du programme de recherche, les résultats d'un premier atelier étudiants soulignent que la vente de logements sociaux est susceptible de produire une mixité sociale et de statuts d'occupation, qui ne pourrait être toutefois que temporaire.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



## Mieux appréhender les impacts des ventes Hlm sur les copropriétés mixtes

Impliqué dans le programme de recherche sur la vente Hlm avec la société Batigère, la Métropole du Grand Nancy en attend principalement des éclaircissements sur la gestion sociale des copropriétés qui seront issues de ces ventes. Nelly Mongeois, directrice de l'Habitat et de la rénovation urbaine, nous explique pourquoi.

[Retrouvez l'article sur le site](#)

## « Les ventes entraînent une mutation professionnelle et culturelle importante du monde Hlm »

En parallèle à son activité de bailleur social, 1001 Vies Habitat gère, en direct ou en supervisant des syndicats externes, plus de 350 copropriétés mixtes avec une équipe de 28 collaborateurs. Hervé Leservoisière, directeur de son activité Syndics, explique pourquoi son groupe s'est engagé sur l'axe 3 du programme de recherche dédié à la vente Hlm qui vise notamment à éclairer les profils et les trajectoires des acquéreurs et des logements.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



## La vente Hlm peut-elle devenir un levier de mixité sociale ?

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) s'est impliquée dans le financement du programme de recherche sur la vente Hlm. Matthieu Barthélémy, chargé de projet cadre de vie, logement, mobilités et tranquillité publique à la Direction générale déléguée Politique de la ville, évoque les attentes de l'Agence qui souhaite mieux comprendre comment cette pratique est susceptible de faire évoluer la mixité sociale, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

[Retrouvez l'article sur le site](#)

# LA LETTRE

## « On vend ce qui a de la valeur : des logements confortables, souvent récents, spacieux et bien situés »

Malgré les restrictions sanitaires en place depuis le printemps 2020, l'équipe du projet de recherche intitulé « *La vente Hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ? (VALO)* » a déjà pu dresser des premiers constats. Lydia Coudroy de Lille, professeure de géographie à l'université Lumière Lyon 2, assure la coordination de ce projet. Elle nous en rappelle les objectifs, l'approche et nous présente les tout premiers résultats.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



## Mieux connaître les effets des ventes pour les acquéreurs et les copropriétés sur la métropole lyonnaise

Lyon Métropole Habitat (LMH) est engagé aux côtés du laboratoire Environnement Ville Société (EVS) dans le programme de recherche sur la vente Hlm. Pour un office public de l'habitat comme LMH, ce partenariat avec des acteurs de la recherche vise à mieux comprendre les effets à

moyen et long terme des ventes sur les trajectoires des acquéreurs comme des copropriétés, et ainsi ajuster au mieux ses pratiques de vente tout en limitant leurs éventuels effets néfastes

[Retrouvez l'article sur le site](#)

## Une étude de l'UD-CSF du Grand Lyon et du Rhône sur les copropriétés mixtes issues de la vente Hlm

L'Union départementale de la Confédération syndicale des familles (UD-CSF) de la Métropole de Lyon et du Rhône a lancé, dès 2019, une étude sur la vente Hlm sur son territoire. Conduite en interne avec le soutien financier et l'accompagnement de la Fondation Abbé Pierre, elle s'est appuyée sur l'expertise et les recherches de Loïc Bonneval, enseignant-chercheur, et de Camille Cimetière Bonnard, ingénieure d'étude, de l'université Lumière-Lyon 2. Avec Marion Pidoux, coordinatrice des activités de l'UD-CSF, ils présentent pour le site du programme de recherche vente Hlm les principaux points à retenir de cette étude.

[Retrouvez l'article sur le site](#)





**PROGRAMME  
DE RECHERCHE  
VENTE HLM**  
2020 > 2023

**LE PROGRAMME DE RECHERCHE  
SUR LA VENTE HLM (2020-2023) EST FINANCÉ PAR:**

