

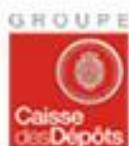


« QUOI DE NEUF, CHERCHEURS ? »

Quatrièmes rencontres nationales chercheurs-acteurs de l'habitat

SYNTHESE

Paris, le 17 novembre 2016



SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	2
1.	Des coopérations entre chercheurs et acteurs de l'habitat qui poursuivent leur développement	2
2.	Les attentes des acteurs vis-à-vis de la recherche sur les politiques locales de l'habitat	3
II.	QUATRE ATELIERS ACTEURS-CHERCHEURS SUR LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT	5
A.	Comment mieux rapprocher l'offre et la demande de logements : quels nouveaux acteurs, quels nouveaux outils ?	5
1.	Les transformations des acteurs intermédiaires en question	5
2.	Des effets sur les marchés du logement et les ménages qui restent à explorer	6
3.	Dépasser l'effet de nouveauté du numérique	7
B.	Les politiques locales de l'habitat dans la singularité et la diversité des territoires : quelles réalités, quels résultats ?	9
1.	Une diversité croissante des contextes territoriaux qui interroge l'efficacité d'une politique nationale du logement orientée vers les métropoles	9
2.	Les territoires en déprise : un objet de recherche en construction	11
3.	Des acteurs locaux isolés dans l'engagement de politiques de l'habitat adaptées aux territoires en déprise	12
C.	Comment mieux accompagner la mobilité résidentielle : quels rôles pour les politiques locales de l'habitat ?	13
1.	Comprendre les trajectoires résidentielles, un enjeu de politique publique	14
2.	De l'injonction politique à la mobilité à la mise en œuvre pratique dans les territoires	15
3.	Offrir de nouvelles opportunités de mobilité résidentielle par l'expérimentation de statuts intermédiaires d'occupation (bail réel solidaire / bail réel immobilier)	16
D.	La mixité sociale, enjeu des politiques locales de l'habitat : quels attendus, quels effets, quelles perspectives ?	18
1.	La « mixité », une notion, plus qu'un concept, dont la polysémie est critiquée par les chercheurs	19
2.	Le principe de mixité à l'épreuve des faits	19
III.	TABLE-RONDE : DECOUVERTES, SURPRISES, PISTES DE COOPERATION, DIALOGUE ACTEURS – CHERCHEURS	22
IV.	CONCLUSION	24
	LES INTERVENANTS	25
	LES ANIMATEURS	26

I. Introduction

Jean-Paul Bret, président de la communauté d'agglomération du pays voironnais, vice-président de l'Assemblée des communautés de France (AdCF) à l'habitat et au logement

Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS, animatrice du REHAL

Marie Ordas-Monot, responsable des partenariats, direction des Fonds d'épargne, Caisse des Dépôts

Frédéric Paul, délégué général, Union sociale pour l'habitat

Emmanuel Raoul, secrétaire permanent, Plan urbanisme construction architecture (PUCA)

Animation par Dominique Rousset, journaliste

Ces quatrièmes rencontres nationales acteurs-chercheurs de l'habitat portent cette année sur **la recherche dans le domaine des politiques locales de l'habitat**. Elles sont organisées par le Réseau des acteurs de l'habitat en partenariat avec le Réseau recherche habitat logement (REHAL) et le Plan urbanisme construction architecture (PUCA), qui, en 2015 et 2016, a consacré un cycle de séminaires à ce sujet.

Afin de démultiplier les échanges entre acteurs et chercheurs, la journée est pour l'essentiel organisée en quatre ateliers : sur le rapprochement entre l'offre et la demande de logements (atelier 1) ; sur les politiques locales de l'habitat dans la singularité et la diversité des territoires (atelier 2) ; sur la mobilité résidentielle (atelier 3) et sur la mixité sociale (atelier 4).

1. Des coopérations entre chercheurs et acteurs de l'habitat qui poursuivent leur développement

Introduisant la table ronde d'ouverture, **Marie-Christine Jaillet** rappelle tout d'abord que, depuis l'an dernier, l'activité scientifique se poursuit de façon soutenue : soutenances de thèse, préparation de nouvelles thèses, travaux de recherche... Force est de constater que les sujets ne manquent pas puisque de nouvelles thématiques s'affirment progressivement, comme c'est le cas des effets de la réforme territoriale sur la réorganisation des systèmes d'acteurs, la question des réfugiés et les enjeux de l'hospitalité, ou encore la question des inégalités sociales et territoriales et leurs impacts sur la démocratie.

Marie-Christine Jaillet évoque trois événements majeurs qui ont eu lieu au cours de l'année écoulée. Tout d'abord, le REHAL s'est réuni les 7, 8 et 9 juin dernier pour revenir sur l'histoire de ce réseau et ses apports au cours des 25 dernières années. Il y a un point de satisfaction à souligner, c'est le constat d'un vrai renouvellement du vivier de la recherche avec une nouvelle génération de jeunes chercheurs et chercheuses qui s'investit et investigate de nouvelles thématiques. C'est une bonne nouvelle pour la coopération entre chercheurs et acteurs.

Ensuite, la publication de la quatrième édition du Panorama des recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement¹ permet de constater une vraie diversification des travaux et une décentralisation de la recherche.

Enfin, le deuxième prix de thèse sur l'habitat social a été délivré en septembre dernier au Congrès Hlm par l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts. Pour ce palmarès 2016, le Grand Prix a été décerné à **Raphaël Frétygn** pour sa thèse sur « Financer la cité. La Caisse des Dépôts et les politiques de développement urbain en France ». Deux prix spéciaux ont été décernés à **Marie Lanzaro** (« Sortir de l'hébergement d'insertion vers un logement social en Île-de-France. Des trajectoires de relogement, entre émancipation et contraintes ») et **Johanna Lees** (« Ethnographier la précarité énergétique : au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habiter »). Ce prix de thèse a été aussi l'occasion de remarquer d'autres travaux de jeunes chercheurs, notamment ceux de **Hélène Béguin**², **Audrey Courbebaisse**³, **Mélanie Darroman**⁴, **Jeanne Demoulin**⁵ et **Pierre Gilbert**⁶.

¹ Le Panorama est accessible sur le site du Réseau des acteurs de l'habitat : http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/panorama_bd-2.pdf

² « Héberger des migrants ou gérer des logements? L'Aftam et ses "foyers d'Africains noirs" (1962-2012) »

³ « La répétition dans le projet de l'habitation collective. Les grands ensembles de Toulouse »

Marie-Christine Jaillet constate que parmi ces jeunes chercheurs, plusieurs d'entre eux ne travaillent pas dans les milieux académiques de la recherche : le parcours de doctorant n'aboutit plus nécessairement à des positions de chercheurs statutaires, mais peut orienter vers des carrières dans des milieux professionnels. Si ce phénomène interroge nécessairement le milieu de la recherche, c'est une très bonne nouvelle pour les milieux professionnels, à condition toutefois que ceux-ci reconnaissent les compétences des jeunes chercheurs pour ce qu'elles sont.

Emmanuel Raoul revient sur la question du dialogue entre acteurs et chercheurs, qui est crucial selon lui et difficile à organiser concrètement. Par exemple, le PUCA a mis en place une plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (POPSU)⁷, qui est un projet partenarial entre des collectivités et des chercheurs. S'il y a un grand appétit des acteurs pour ce type de travail, il existe en même temps de grandes difficultés à s'appropriier les résultats de la recherche, même lorsque ces acteurs ont participé à l'élaboration de ces travaux.

Pour le PUCA, l'enjeu n'est pas seulement d'inciter à produire de bonnes recherches, mais de voir comment faciliter l'appropriation de la recherche par les acteurs. Le prix de thèse organisé par l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts est un bon exemple de valorisation des travaux de recherche produits par de jeunes chercheurs. Il permet de faire connaître des travaux nouveaux, qui peuvent aussi interroger les pratiques des acteurs.

2. Les attentes des acteurs vis-à-vis de la recherche sur les politiques locales de l'habitat

S'exprimant sur la thématique des politiques locales de l'habitat qui sont au cœur de cette journée, **Jean-Paul Bret** considère que l'habitat fait trop souvent l'objet de politiques nationales peu adaptées aux contextes locaux. Des sujets aussi prégnants que la définition des zones tendues ou détendues, ou la typologie de logements sociaux à produire, sont définies par des directives nationales. Le raisonnement porte plus souvent sur le flux que sur le stock. Le travail est à la fois trop uniforme et trop parcellaire. Sur son territoire, il y a de la vacance, qui concerne surtout les T2, alors que les directives nationales incitent à produire des petits logements dans le parc social. Même en zones détendues, il ne faut pas renoncer à produire une offre nouvelle car le maintien à domicile des personnes âgées dans d'anciennes fermes vétustes n'est pas viable et leur offrir des logements neufs adaptés en centre-village pourrait permettre de libérer ces anciennes fermes pour de nouvelles familles. Presque tous les territoires ont des programmes locaux de l'habitat (PLH) qui sont des outils de réflexion et de programmation partenariaux : il est ainsi dommage de trop enfermer les politiques locales dans des cadres nationaux.

Jean-Paul Bret attend de la recherche plus d'évaluation des politiques du logement aussi bien aux niveaux national que local. Force est de constater que le passage d'une expérimentation à une autre, d'une réglementation à une autre, se fait la plupart du temps sans prise recul. Les acteurs peuvent faire ce travail de mise à distance et d'évaluation, mais ils ont besoin des chercheurs et de leur regard extérieur pour les aiguiller.

Frédéric Paul considère également que le rôle de la recherche, c'est d'éclairer le réel et d'aider les uns et les autres à mieux le comprendre. Il exprime à cet égard sa satisfaction vis-à-vis du développement des coopérations entre le Mouvement Hlm et le monde de la recherche. À la lecture du Panorama des travaux de recherche sur l'habitat et le logement, plusieurs sujets lui semblent cependant insuffisamment traités. Tout d'abord, la problématique de la mixité se limite selon lui encore trop souvent à définir le concept comme une manière de loger les personnes plus pauvres, alors que ce concept renvoie à une volonté d'intégrer des personnes et des groupes. Frédéric Paul indique que le Mouvement Hlm a besoin de travaux de précisions sur ce thème et se félicite qu'un atelier soit consacré à cette question lors de la journée.

Un deuxième sujet, la question territoriale, attire l'attention de Frédéric Paul, qui constate l'émergence d'un pays à deux vitesses, soulevant ainsi un enjeu majeur de cohésion nationale entre les métropoles qui concentrent les emplois et les richesses et les territoires qui connaissent un repli de l'emploi. Le troisième sujet est d'aider les acteurs à comprendre ce qui est en jeu dans la « géopolitique Hlm », pour mieux comprendre la recomposition du tissu des organismes Hlm, avec l'émergence de groupes, etc. Enfin, la question des quartiers est, pour Frédéric Paul, insuffisamment abordée. À la fin des années 1990 a émergé avec le rapport Sueur l'idée selon laquelle il faudrait démolir des grands ensembles. Un

⁴ « Renaissance de l'habitat participatif en France : vers de nouvelles formes négociées de fabrication de la ville ? Deux études de cas dans l'agglomération bordelaise : le projet HNord (Bordeaux) et La Ruche (Bègles) »

⁵ « La participation des locataires: un instrument de gestion dans les organismes Hlm »

⁶ « Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité Hlm »

⁷ <http://www.popsu.archi.fr/>

premier programme de 10 000 démolitions a été mis en œuvre lorsque Marie-Noëlle Lienemann était secrétaire d'Etat au logement, puis la démolition de 250 000 logements a été visée dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine mis en place par Jean-Louis Borloo. Mais aujourd'hui on constate que cette idée selon laquelle certains quartiers devraient être reconstruits est affaiblie. Ce n'est pas uniquement une question de finances publiques, c'est aussi, pour Frédéric Paul, une forme de résignation des pouvoirs publics qui mérite d'être interrogée par les chercheurs.

Marie-Christine Jaillet précise que la question de la mixité n'est pas absente de l'agenda de la recherche. Cette dernière est étudiée depuis les années 1980, même si les chercheurs ne sont pas nécessairement d'accord entre eux. De même, il existe toute une série de travaux sur la transformation des modes de vie ou encore sur la politique de la ville et des quartiers. Concernant la recomposition territoriale, ce sujet est à l'agenda de nombreux chercheurs, même s'ils ne travaillent pas directement sur les impacts pour le logement et l'habitat. Ceci plaiderait pour associer à nos réflexions d'autres chercheurs qui ne sont pas nécessairement labellisés « logement » et membres du REHAL.

Mais ces travaux ne sont pas suffisamment connus, repérés, identifiés. Cela renvoie à la question de la diffusion et de la valorisation des résultats de la recherche, comme Emmanuel Raoul l'a souligné. Les méthodes traditionnelles qui consistent à rendre accessibles les productions ne suffisent plus. Il faut poser la question de la médiation entre chercheurs et acteurs et inventer d'autres formes de dialogue. Une piste pourrait consister à organiser des scènes d'échanges acteurs-chercheurs décentralisées, à l'échelle locale, y compris pour ce qui concerne l'évaluation des politiques publiques et des expérimentations.

Marie Ordas-Monot rappelle de son côté que les relations entre la Caisse des Dépôts et le monde académique sont anciennes, à travers notamment la création de l'Institut CDC pour la recherche. La relation tissée avec l'Union sociale pour l'habitat pour l'attribution d'un Prix de thèse et d'un Prix de l'article scientifique depuis 2014 vient confirmer cet engagement de la Caisse des Dépôts à soutenir la recherche dans le domaine de l'habitat et du logement. En tant qu'organisme jouant à la fois le rôle de banquier du logement social et de banquier des territoires, la Caisse des Dépôts s'inscrit nécessairement dans une perspective de long terme. Le regard indépendant du chercheur permet d'éclairer un certain nombre de dimensions historiques et sociologiques des enjeux relatifs à l'habitat.

Concernant les attentes de la Caisse des Dépôts vis-à-vis de la recherche, il s'agit principalement de l'aider à anticiper les grandes évolutions et à innover pour y répondre. Marie Ordas-Monot indique que la problématique de la différenciation des territoires est un sujet important pour la Caisse des Dépôts, qui jusqu'à présent proposait un accompagnement financier déployé sur l'ensemble du territoire de manière relativement homogène. Un pas a été fait récemment avec la mise en place de financements pour accompagner la démolition et la reconfiguration de l'offre dans les zones détendues.

Une autre question doit être approfondie selon Marie Ordas-Monot : c'est l'évolution des modes de vie, des comportements, des trajectoires individuelles, car ils se transforment rapidement et peuvent avoir un effet disruptif sur les marchés du logement en général. Par exemple, on manque aujourd'hui de données sur l'émergence de situations de bi-résidence ou de résidence alternée (par exemple quand une personne travaille 2 ou 3 jours par semaine dans une métropole et réside à la campagne le reste du temps), de recohobitation etc., qui sont autant de stratégies mises en place individuellement par les ménages dans le cadre de budgets serrés. Marie Ordas-Monot appelle à approfondir la question du croisement entre la différenciation territoriale et ces évolutions, sans opposer métropoles et territoires détendus mais en voyant comment ils peuvent être complémentaires dans la vie quotidienne de la population. Elle souhaite partager ces enjeux et ces réflexions avec les opérateurs pour voir comment les acteurs peuvent apporter des solutions nouvelles à ces besoins nouveaux et comment la Caisse des Dépôts peut les accompagner avec ses financements.

Concernant la question des périurbains, **Emmanuel Raoul** ajoute que des travaux en cours soutenus par le PUCA montrent parfaitement ce qui a été dit précédemment. Les observations témoignent de vrais phénomènes d'ancrage dans ces territoires, de gens qui sont attachés à vivre en milieu rural et qui savent trouver des services urbains qui ne sont pas dans la ville centre. Autrement dit, ces personnes vivent dans le multacentrisme.

Emmanuel Raoul souligne pour conclure que le logement est une vraie cause nationale, or les politiques du logement sont encore trop peu évaluées. Il considère qu'acteurs et chercheurs de l'habitat ont une responsabilité collective d'identifier les sujets prioritaires et de mobiliser des financements partenariaux pour les investiguer. Le PUCA est prêt à prendre sa part dans le financement de nouveaux sujets de recherche, mais ne souhaite et ne peut le faire seul. En réaction aux propos d'Emmanuel Raoul, **Marie-Christine Jaillet** confirme la nécessité de développer le soutien financier à la recherche car les questions de logement, habitat et ville sont largement absentes des financements de l'Agence nationale de la recherche (ANR). Si des acteurs peuvent mobiliser des financements, les chercheurs ne pourront que s'en féliciter !

II. Quatre ateliers acteurs-chercheurs sur les politiques locales de l'habitat

A. Comment mieux rapprocher l'offre et la demande de logements : quels nouveaux acteurs, quels nouveaux outils ?⁸

Intervenants :

Loïc Bonneval, maître de conférences en sociologie, Université de Lyon 2

Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris

Pauline Gaullier, chercheuse en sciences sociales, Association Peuples des villes, chercheuse associée au Lab'urba/ Université Paris Est

Sigrine Genest, consultante

Stéphanie Jankel, urbaniste, Atelier parisien d'urbanisme (Apur)

Fabrice Larceneux, chargé de recherche au CNRS, Paris Dauphine

Isabelle Rueff, directrice générale de l'OPAC 38, présidente de l'ARRA Hlm

Grand témoin :

Corinne Aubin-Vasselin, directrice de l'habitat et du logement, Métropole de Lyon

Animation par Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels, Union sociale pour l'habitat

Depuis quelques années, de nouveaux acteurs et outils mettant en relation l'offre et la demande de logements se développent dans le secteur privé comme dans le secteur du logement social. C'est le cas des plateformes de location privée touristique, de vente entre particuliers ou encore des projets de réforme des procédures d'attribution de logements sociaux qui ont donné lieu à des expérimentations, telles la location active ou encore la bourse d'échange de logements sociaux. Ces nouvelles modalités de rapprochement de l'offre et de la demande en matière de logement se donnent souvent pour objectifs de « fluidifier » et de rendre plus « transparent » le fonctionnement du marché. **Dans quelle mesure ce qui est présenté sous le jour de l'innovation renouvelle-t-il en profondeur les mécanismes d'appariement entre les divers segments de logements disponibles et la structure des demandes ?**

1. Les transformations des acteurs intermédiaires en question

Jean-Claude Driant dresse un état des lieux de la recherche sur les acteurs intermédiaires et leurs transformations en rappelant que les sciences sociales ont développé au début des années 1990 des travaux sur le fonctionnement et les acteurs des marchés du logement. Appuyées par le Plan urbanisme construction architecture (PUCA), ces recherches ont d'abord été le fait d'économistes proposant des analyses des mécanismes des marchés du logement. Un autre versant de cette littérature scientifique, davantage marqué par la sociologie, la démographie ou la géographie, a pris pour objet les choix et les mobilités résidentiels en tant qu'éléments structurants du marché.

Depuis une dizaine d'années, de nouveaux travaux portent sur les acteurs des marchés du logement, comme les promoteurs, les agents immobiliers, les administrateurs de biens ou encore les chargés d'attribution de logements

⁸ L'atelier fait l'objet d'un compte-rendu complet rédigé par Mariana Tournon sous le titre « De nouveaux outils d'appariement de l'offre et de la demande. De l'effet de nouveauté aux pistes de recherche », accessible sur : <http://acteursdelhabitat.com/De-nouveaux-outils-d-appariement>

sociaux. La recherche urbaine a notamment souligné le rôle clef de ces acteurs dans la distribution spatiale des groupes sociaux et dans la recomposition des mécanismes de ségrégation.

Ces acteurs sont aujourd'hui touchés par l'émergence de nouvelles plateformes d'appariement de l'offre et de la demande de logements entraînant des formes de dépossession de leur travail, mais aussi par le développement de concurrents soumis à des réglementations plus souples.

Dans le secteur immobilier privé, **Fabrice Larceneux** souligne à propos des agents immobiliers qu'ils font face à différentes transformations de leur environnement professionnel. Le développement d'Internet et la libéralisation du marché du travail ont offert un support inédit à une diversification et à un élargissement des contours de ce qu'est l'intermédiation immobilière. En effet, les prestations de ces travailleurs indépendants sont concurrencées par des sites Internet permettant le simple échange d'informations et de coordonnées entre particuliers. Elles sont également soumises à des formes d'évaluation des prestations par les particuliers, ce qui fait planer le risque d'un processus d'« uberisation » au sein de ce milieu professionnel.

L'immobilier privé est également impacté par le développement du secteur de la location de courte durée. D'importantes recompositions sont à l'œuvre dans ce secteur suite au développement massif de sites Internet qui permettent de réserver des logements directement entre particuliers. L'étude conduite par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur) et présentée par **Stéphanie Jankel** pour le compte de la Ville de Paris a permis d'objectiver plus précisément l'essor de ces nouveaux acteurs économiques du secteur de l'immobilier touristique. L'exploitation des données de 300 sites spécialisés a permis de dénombrer 40 000 annonces et 20 000 logements concernés proposés en location meublée de courte durée à Paris à l'été 2011, chiffres en augmentation puisque 52 000 annonces ont été enregistrées en juillet 2016 sur le seul site d'Airbnb.

Dans le secteur du logement social, les chargés d'attribution occupent également une place centrale dans les évolutions des compositions socio-spatiales du parc Hlm. Dans la lignée des travaux qui ont exploré les pratiques de ces *Street level bureaucrats*, l'intervention de **Pauline Gaullier** rapportant les résultats d'une recherche menée sur les attributions de logements sociaux nous rappelle l'importance des marges de manœuvre, et par là du pouvoir discrétionnaire, de ces salariés dans le travail de tri et de sélection des ménages éligibles au logement social.

Comme le signale **Jean-Claude Driant**, la procédure d'attribution des logements sociaux a fait l'objet en 2013 d'une vaste démarche de concertation visant à en réformer le fonctionnement, débouchant notamment sur les réformes de la loi ALUR en 2014 et de la loi Égalité et Citoyenneté. Dans ce cadre, les outils numériques sont saisis comme un support propice à plus de transparence et de fluidité et des expérimentations locales sont valorisées par le Mouvement Hlm. L'intervention conjointe d'**Isabelle Rueff** et de **Loïc Bonneval** présente les résultats d'une étude menée en partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat (USH), l'OPAC 38 et l'Université de Lyon 2, réalisée avec un groupe de dix-sept étudiants du Master de sociologie appliquée au développement local. Cette enquête a été réalisée sur deux dispositifs mis en place en Rhône-Alpes : la « bourse d'échange » de logements sociaux de l'USH 74, l'association des organismes de logement social en Haute-Savoie, et la « location active » ou « location choisie » dans la communauté d'agglomération du Pays voironnais.

On peut relever que ces dispositifs entraînent la suppression de certaines tâches des chargés d'attribution dans la mesure où les personnes candidates ont à se « positionner » sur le logement de leur choix. Aussi le transfert de cette étape, qui incombait auparavant aux professionnels, a produit chez eux un sentiment de dépossession. Sur ce point, **Sigrine Genest** relève aussi que l'inscription des demandeurs de logement sociaux en ligne, dispositif qu'elle a eu l'occasion de suivre dans le cadre de la mise en place du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALPD) en Isère entre juin 2014 et juin 2016, revient à un transfert de la charge de constitution des dossiers vers les demandeurs eux-mêmes, entraînant ainsi des transformations organisationnelles non négligeables, et n'est pas sans conséquences dans l'égalité d'accès au logement social.

2. Des effets sur les marchés du logement et les ménages qui restent à explorer

Au-delà du statut et du travail quotidien des professionnels, les nouvelles formes de rapprochement de l'offre et de la demande ont un impact plus ou moins grand sur le marché du logement, sur les caractéristiques structurelles du parc ou encore sur les conditions de logement et d'habitat des ménages. Les effets des plateformes numériques sur le fonctionnement des marchés du logement des grandes métropoles mondiales apparaissent à première vue comme les plus nets. **Stéphanie Jankel** nous explique que le développement de la location meublée de courte durée, dont le représentant le plus célèbre est le site Airbnb, s'effectue au détriment des résidences principales et se caractérise par un fonctionnement plus proche de l'offre hôtelière que du marché de la location classique, tant du point de vue des prix pratiqués que de la typologie des logements loués. Les petits logements sont majoritairement concernés puisqu'en 2011, deux tiers des 40 000 annonces de locations meublées de courte durée proposées à Paris portaient sur des studios et des logements 1 pièce. Entre 2008 et 2016, la Ville de Paris enregistre une baisse de 0,6 points des résidences principales au profit des résidences secondaires et occasionnelles.

Bien que cela n'ait pas été objectivé à une échelle plus large et en recoupant d'autres données, **Fabrice Larceneux** note quant à lui une certaine fragilisation de la confiance accordée aux agents immobiliers sollicités pour des transactions immobilières entre particuliers. À partir des réponses recueillies suite à une enquête par questionnaire envoyée par mail aux 180 248 personnes inscrites sur le site *meilleursagents.com* (avec un taux réponse de 3,4%, soit 6 077), il différencie les particuliers « experts » qui vont davantage adhérer aux nouveaux outils d'appariement directs entre particuliers, des « non experts » qui sollicitent des agents immobiliers professionnels.

Dans le cas des outils mis en place par certains bailleurs sociaux, des éléments sur les effets de ces dispositifs ont été formulés mais ce sont surtout des pistes de réflexion et de recherche qui ont été avancées. Comme le souligne **Isabelle Rueff**, l'expérience de la location active, telle qu'elle a été élaborée par l'OPAC 38 et la communauté d'agglomération du Pays voironnais, s'est révélée du point de vue des responsables de l'organisme comme très positive pour deux principales raisons. Ce dispositif leur semble un outil adéquat à la fois d'un point de vue gestionnaire, en diminuant les délais de relocation des logements libérés dans un contexte de risque de vacance, et du point de vue des demandeurs devenus locataires qui s'en déclarent satisfaits. C'est à partir de ce constat que l'organisme Hlm a sollicité la recherche.

Les premières réactions des ménages interrogés laissent à penser que ces aspects peuvent être confirmés. L'importance du nombre d'inscrits sur ce type de plateforme signale un grand intérêt de la part des usagers pour une procédure qui promet, par sa forme même, une transparence sans précédent dans le secteur du logement social. Une partie des demandeurs ayant obtenu un logement social avance également qu'ils ont été conduits à se tourner vers le logement social parce qu'ils ont découvert sur Internet une offre qui les intéressait. Parmi les locataires interrogés, la plupart disent apprécier le fait de ne pas avoir à « raconter sa vie » pour obtenir un logement avec la location active ou à justifier de ses motivations pour « décrocher » une mutation par le biais de la bourse d'échange. Ils disent ainsi ressentir une moindre dépossession du processus d'attribution. C'est moins le fait d'être « acteur de sa recherche » qu'ils mettent en avant que la relative autonomie dans la construction de leur choix qui leur est offerte. A contrario, ces résultats soulignent le caractère certainement trop intrusif de la procédure traditionnelle de traitement de la demande de logement ou de mutation qui a cours au sein des organismes au motif d'une connaissance fine des aspirations à satisfaire.

Au-delà de ces premiers résultats, le travail de recherche permet de soulever des enjeux plus larges qui concernent l'impact des outils numériques sur les trajectoires résidentielles et sociales des ménages. Dans quelles mesures ces outils qui donnent à voir de façon plus transparente l'offre disponible et le dépôt d'une demande ouvrent-ils pour les locataires ou les demandeurs de logements sociaux le champ des possibles ? À l'inverse contribuent-ils, et de quelle manière, à fermer des horizons résidentiels à certaines catégories de ménages et à reconduire des formes de discrimination dans l'accès au logement observées depuis de nombreuses années par les sciences sociales ?

Loïc Bonneval relève ainsi plusieurs éléments qui sont ressortis de l'enquête menée par des étudiants de sociologie à l'Université de Lyon 2. Tout d'abord, la diversité des usages de l'outil numérique est plus riche que celle attendue par les acteurs et dépasse la simple division entre les « personnes âgées » et les autres. Les formes d'exclusion engendrées sont plus complexes à analyser et demanderaient à être approfondies. **Sigrine Genest** cite par exemple le cas des demandeurs de logements sociaux à Paris qui, face à la longueur de la liste d'attente rendue plus directement visible par sa mise en ligne, peuvent renoncer à se loger dans le parc social. Mais cette question peut aussi se poser dans des contextes de marché du logement dits détendus.

En définitive, les nouvelles plateformes numériques se démarquent des précédentes procédures de traitement de la demande par l'objectif affiché de faire des demandeurs de logements des acteurs de l'accès au logement. Pour autant, les questionnements et pistes ouverts par les premières recherches exploratoires sur ces outils amènent à relativiser l'effet de nouveauté et à développer une réflexion sur le caractère même de l'innovation. De plus, la recherche sur les attributions présentée par **Pauline Gaullier** montre que, dans le système d'accès au logement social actuel, complexe et souvent méconnu, les demandeurs ont aussi des marges de manœuvre et que les processus de sélection donnent avantage aux demandeurs sachant frapper à la « bonne porte ». La bonne porte, pouvant être tout à la fois le bon lieu d'enregistrement et la bonne filière relativement à son profil et à sa demande, mais aussi l'interpellation du bon interlocuteur.

3. Dépasser l'effet de nouveauté du numérique

Dans le cas des locations touristiques, il est remarquable de noter que les innovations ne tardent pas à être intégrées au fonctionnement des pouvoirs publics en place et qu'il serait trop rapide d'opposer radicalement l'action des édiles municipaux et celle des entreprises privées comme Airbnb. L'intervention de **Stéphanie Jankel** relève à juste titre l'ambiguïté des collectifs locaux, en premier lieu dans les grandes capitales européennes, vis-à-vis des entreprises gestionnaires des plateformes comme Airbnb. Bien que l'essor de la location meublée soit perçu comme un atout du point de vue de l'économie touristique, elles entendent réguler les effets des nouvelles plateformes qui contribuent au développement des locations de courte durée au détriment des résidences principales. À Paris, le fait de transformer un logement en location touristique nécessite de le déclarer et d'obtenir une autorisation préalable de la Direction du logement et de l'habitat. Celle-ci n'est accordée qu'en échange d'une compensation consistant à créer dans le même

arrondissement un logement ou à acheter cette compensation auprès d'un tiers, par exemple un organisme Hlm. Pour assurer le respect de cette réglementation, la Ville de Paris s'appuie sur un service de vingt agents assermentés.

À l'heure où plusieurs métropoles européennes interdisent la location meublée de courte durée, comme Berlin ou Londres, ou l'encadrent très étroitement, comme Barcelone, la Ville de Paris a adopté une position plus ambiguë. La ville de Paris a par exemple conclu un accord avec Airbnb, et bientôt d'autres plateformes de ce type, pour que ces dernières collectent la taxe de séjour liées aux nuitées effectuées. On se souvient aussi des publicités affichées dans le métro parisien associant la Ville de Paris et Abrisel et faisant la promotion de la location meublée touristique au moment de l'Euro 2016.

Dans le logement social, la mise en place de la location active discutée par **Loïc Bonneval** et **Isabelle Rueff**, ou de l'inscription en ligne des demandeurs abordée par **Sigrine Genest**, n'a été expérimentée qu'à la marge pour le moment. Sur ce point, l'OPAC 38 apparaît précurseur. En effet, après avoir mis en ligne, dans le Pays Voironnais, un logement sur cinq, puis un logement sur quatre, cet organisme Hlm prévoit aujourd'hui d'intégrer la totalité de ses logements libérés sur la plateforme de location active. Néanmoins l'intérêt que plusieurs acteurs du secteur portent à ce type d'expérience, comme le montre le soutien de l'Union sociale pour l'habitat à la réalisation de l'étude menée par les étudiants de l'Université de Lyon 2, laisse présager d'une diffusion plus large de ces pratiques. Dans le même sens, **Corinne Aubin-Vasselin** se demande au sujet de l'introduction d'outils numériques, s'il est véritablement adéquat de parler en termes d'innovation ou s'il ne faut pas d'emblée les faire entrer dans les nouveaux modèles de gestion. En dépit de leur usage encore minoritaire et expérimental, plusieurs intervenant-e-s ont discuté pour le secteur du logement social, de ce que ces outils transforment ou au contraire reproduisent des fonctionnements structurels.

Si plusieurs intervenants affirment que l'introduction de plateformes sur Internet dans le secteur du logement social a pour résultat de transférer la charge de certaines tâches vers le demandeur, **Isabelle Rueff** note que ce travail transféré ne concerne qu'une infime partie des pratiques qui ont cours dans la procédure d'attribution de logements. L'échange avec les participants à l'atelier permet également d'évoquer le fait que le développement de la location active offrirait selon certains aux travailleurs sociaux la possibilité de se dégager des tâches liées à l'attribution pour mieux se consacrer à l'accompagnement social des ménages qui en ont besoin.

L'intervention de **Pauline Gaullier** rappelle bien l'ampleur des responsabilités confiées aux chargés d'attribution sans que ces derniers bénéficient toujours de consignes homogènes ou précises, pour répondre à l'objectif de mixité sociale par exemple, ou d'espaces de régulation des pratiques. **Sigrine Genest** remarque elle aussi que si l'enregistrement de la demande en ligne reporte le travail d'instruction du dossier sur les ménages, la « boîte noire » des attributions de logements sociaux reste pleine et intacte. Sans bouleverser la structure des pratiques d'attribution, l'enregistrement de la demande en ligne véhicule un certain nombre d'illusions bien tenaces.

L'enregistrement de la demande en ligne est adossée au fichier dit unique, créé par le système national d'enregistrement (SNE) mis en place en 2011. Or, ce fichier n'a rien d'unique puisqu'il se superpose à des fichiers locaux des réservataires ou des gestionnaires de l'habitat, ce que montre bien aussi l'enquête présentée par **Pauline Gaullier**. De plus, loin d'être utilisé comme un fichier de gestion, il apparaît davantage comme un fichier d'observation, qui permet plus d'alimenter la programmation que de gérer des demandes de logement. Finalement, la transparence affichée du nouvel outil masque dans le même temps le fait que les processus d'attribution du logement social sont structurés par des filières d'attribution distinctes et bien souvent hermétiques. Aussi les ménages qui s'inscrivent en ligne ne perçoivent pas que les chargés d'attribution n'iront pas systématiquement puiser les candidatures dans cette base et qu'ils doivent mener des démarches complémentaires, faire « vivre » leur demande, sans se laisser bercer par l'illusion d'un avancement régulier de la liste d'attente.

Pour **Pauline Gaullier**, la création de systèmes de gestion de priorités ou de location dite « active » ou « choisie » que la loi permet d'expérimenter constituent certainement des pistes intéressantes à creuser. Plusieurs éléments doivent cependant être pris en compte. L'élaboration des critères retenus comme prioritaires et la façon dont ceux-ci peuvent être publicisés ou non représentent des enjeux importants qui sont finalement peu mis en discussion. De plus, si des organismes Hlm, des collectivités et des partenaires du logement social ont pu mettre en place localement des fichiers ordonnancés par cotation, ils sont mis en concurrence avec d'autres formes d'accès au logement, basées sur d'autres critères, comme ceux établis par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), ou générées par la location active.

En définitive, pour **Sigrine Genest**, le secteur du logement social se trouve confronté à une forte contradiction dans la mise en place de l'enregistrement en ligne et du SNE. Ce dispositif donne à voir une gestion rationnelle et administrée de l'attribution de logements comme si ce bien était attribué aux demandeurs comme un droit, de la même façon que les demandeurs d'emploi obtiennent une allocation s'ils répondent aux critères établis par la règle. Cela tend à effacer de l'horizon la superposition de deux éléments centraux dans le système du logement social actuel : la pénurie de logements constatée dans de vastes territoires et la diversité des filières gérant cette pénurie. Les gestionnaires peuvent s'évertuer à établir les critères les plus égalitaires possibles, à élaborer les algorithmes les plus sophistiqués, ceux-ci restent illisibles

du fait du caractère hétérogène de la gestion de la demande résultant de la concurrence entre filières dans un contexte de pénurie. Autrement dit, à l'injustice fondamentale de la pénurie, se superpose celle de l'illisibilité de la gestion de la demande.

B. Les politiques locales de l'habitat dans la singularité et la diversité des territoires : quelles réalités, quels résultats ?⁹

Intervenants :

Xavier Desjardins, professeur en aménagement et urbanisme, Université Paris-Sorbonne, UMR-ENEC

Christophe Beth, directeur de Soft Report

Cécile Bouclet, directrice d'études Habitat et gérante du CODRA

Rémi Dormois, chef du service habitat à la Direction Départementale des Territoires de la Loire et chercheur associé en science politique, Université Jean Moulin (Lyon), UMR Environnement, Ville et Sociétés

Sylvie Fol, professeure en aménagement et urbanisme, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Matthieu Gimat, doctorant, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités, équipe CRIA

Ludovic Halbert, chargé de recherche CNRS, Université Paris-Est Marne-la-Vallée, LATTS

Yvan Miot, maître de conférences, Université Paris Est Marne-la-Vallée, LATTS

Christelle Morel-Journal, maître de conférences en géographie et aménagement, Université Jean Monnet (Saint-Etienne), UMR Environnement, Ville et Sociétés

Valérie Sala Pala, professeure de science politique, Université Jean Monnet (Saint-Etienne), UMR Triangle

Grand témoin :

Marie-Ordas Monot, responsable des partenariats, Direction des Fonds d'épargne, Caisse des Dépôts

Animation par **Claire Delpech**, responsable finances et fiscalité, habitat et logement, Assemblée des communautés de France (AdCF)

1. Une diversité croissante des contextes territoriaux qui interroge l'efficacité d'une politique nationale du logement orientée vers les métropoles

Xavier Desjardins souligne le décalage entre la diversité des territoires et le cadre national des politiques du logement fondé sur les difficultés d'accès au logement dans les grandes villes. Les objectifs nationaux sont principalement quantitatifs à l'image de l'objectif actuel de production de 500 000 logements par an. Cette situation interroge deux aspects de l'action publique nationale sur l'habitat : la nécessité de dépasser un diagnostic dual des territoires opposant « zones tendues » et « détendues » et au-delà, le partage de la compétence « habitat » entre les différents acteurs publics.

⁹ L'atelier fait l'objet d'un compte-rendu complet rédigé par Marie Mondain, sous le titre « Territorialiser les politiques de l'habitat : un éclairage par les spécificités des territoires en déprise » accessible sur : <http://acteursdelhabitat.com/Territorialiser-les-politiques-de>

Il convient tout d'abord de revenir sur la vision duale des dynamiques territoriales. Il existe bien un processus de métropolisation, compris comme la concentration des emplois, des individus et des richesses dans les villes principales. Pour autant, on ne peut conclure à une représentation duale de la France divisée entre territoires gagnants et perdants de la métropolisation ou territoires en croissance et en décroissance. Toutes les petites villes et les territoires ruraux ne sont pas en déclin. Depuis 40 ans, les petites villes entre 5 000 et 50 000 habitants ont, prises ensemble, une croissance démographique plus rapide que les plus grandes villes. On observe, depuis les années 1990, un éclatement du profil de la petite ville avec des stratégies de développement très différenciées selon le contexte régional, l'insertion ou la proximité de dynamiques métropolitaines, et les politiques locales mises en œuvre. Par ailleurs, certaines métropoles connaissent aussi des difficultés économiques fortes à l'instar d'Aix-Marseille.

Au-delà du diagnostic, pour **Xavier Desjardins**, c'est la mise en œuvre des politiques de l'habitat et le partage de cette compétence entre différents échelons territoriaux et l'État qui est interrogée. Si l'État a transféré de nombreuses compétences aux collectivités locales (planification, urbanisme, droit des sols, etc.), il continue d'orienter les politiques du logement à travers la définition d'objectifs nationaux localement contraignants. Dans leur mise en œuvre locale, ces objectifs peuvent parfois s'opposer comme la recherche concomitante de sobriété foncière et l'augmentation du parc de logements.

Dépasser le constat de la diversité des territoires permet d'identifier des modèles et facteurs communs susceptibles d'expliquer l'action publique. **Mathieu Gimat** revient ainsi sur les facteurs explicatifs de la différenciation des politiques locales de l'habitat. La recherche urbaine met traditionnellement en avant trois facteurs : l'idéologie, c'est-à-dire le positionnement politique de la collectivité, l'ancienneté des politiques locales de l'habitat puisqu'un « temps d'apprentissage » des enjeux de l'habitat favorise l'élaboration de politiques plus adaptées aux spécificités des territoires et la tension des marchés immobiliers locaux.

À partir de l'analyse des politiques de production de logement social dans les intercommunalités de Bordeaux Métropole, de la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre et de la communauté urbaine de Boulogne-sur-Mer, **Mathieu Gimat** montre que cette grille d'analyse est insuffisante. En effet, les trois terrains choisis présentent des situations différentes selon ces trois facteurs et pourtant leurs politiques sont très homogènes. Il propose d'y ajouter un quatrième facteur : l'organisation du système d'acteurs locaux. L'analyse du rôle de ce facteur incite à s'intéresser à des aspects généralement moins considérés des politiques locales de l'habitat. Ainsi, la stabilité ou la déstabilisation du système d'acteurs devient un élément primordial.

Pour **Mathieu Gimat**, l'inventaire des capitaux (sociaux, économiques, culturels) dont disposent les acteurs permet de comprendre le positionnement des acteurs les uns par rapport aux autres comme, par exemple, les changements induits sur les politiques locales par l'arrivée d'organismes Hlm nouveaux et concurrents. Dans le Bordelais, l'arrivée d'organismes extérieurs au territoire mais dotés d'une forte capacité d'investissement a été favorisée avec le développement de l'offre en VEFA. L'arrivée de ces nouveaux acteurs et l'évolution du mode de production neuve ont durablement redéfini la valeur des ressources mobilisées par les organismes Hlm. Le capital économique devient le facteur premier alors que c'était traditionnellement les capitaux sociaux et symboliques qui permettaient d'accéder aux opérations.

Ludovic Halbert mobilise des travaux menés en partenariat avec la Caisse des Dépôts sur l'immobilier locatif et met en évidence que le mode de financement de la production immobilière est également un facteur non négligeable de différenciation des marchés locaux de l'habitat. Il influe sur les formes, les localisations et les usages de l'immobilier locatif produit. Il identifie quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine qui font appel à l'épargne privée des ménages :

- **L'immobilier locatif social** capte l'épargne des ménages à travers la collecte de l'épargne réglementée (livret A, livret développement durable et livret d'épargne populaire) qui est ensuite centralisée par la Caisse des Dépôts qui prête aux collectivités locales et aux organismes Hlm.
- **L'immobilier défiscalisé** où l'épargne des ménages est investie dans la détention d'un bien immobilier avec une bonification de la rentabilité à travers des exonérations fiscales.
- **L'immobilier « financierisé »** où les ménages confient leur épargne à des gestionnaires d'actifs qui en investissent une part dans l'immobilier (SIIC, SCPI, OPCI, etc.).
- Enfin, **l'immobilier « intermédiaire »** où l'épargne des ménages est collectée par des investisseurs institutionnels (mutuelles, assurances, caisses de retraites, etc.) et confié à la SNI (Société Nationale Immobilière, filiale de la Caisse des Dépôts) pour la production de logement locatif intermédiaire.

Les rapports de force entre acteurs de la promotion immobilière diffèrent selon le circuit de financement. Dans le cadre de l'immobilier social, les ménages épargnants n'ont pas voix au chapitre mais l'État, les organismes Hlm et les collectivités locales se partagent la définition de la localisation, de la forme et des usages du logement. Pour l'immobilier défiscalisé, le pouvoir de décision est fonction de l'interaction entre les promoteurs, les collectivités locales

et les réseaux bancaires. Avec l'immobilier financiarisé, le rôle décisionnaire revient aux gestionnaires d'actifs qui imposent leurs standards aux promoteurs, aménageurs et collectivités locales. Enfin, avec l'immobilier intermédiaire, la décision est fonction du rapport de force entre investisseurs institutionnels, État et SNL. Ainsi, les décisionnaires et leurs objectifs diffèrent selon le circuit de financement observé à partir d'une même ressource, l'épargne des ménages, ce qui se traduit in fine par des marchés de l'habitat aux formes et usages distincts.

Dimension	immobilier « social »	immobilier « défiscalisé »	immobilier « financiarisé »	immobilier « intermédiaire »
immobilier, formes urbaines	collectif & pavillons denses; toute taille (y compris familial)	résidences spécialisées; petits logements (T1/T2)	grands immeubles; standardisés (hauteur, profondeur, ratio surfaces utiles); certification verte	T2/T3; labels verts
géographie inter-urbaine	villes de tradition logement social; zones « tendues », zones en croissance démographique	surreprésentation agglomérations moyennes & petites	concentration (ex: les bureaux en Ile-de-France et métropoles seulement)	Grandes villes à marché « tendu » dont Ile de France
géographie intra-urbaine	quartiers rénovation urbaine; première couronne, transport en commun	1 ^{ère} et 2 nd e périphéries; proximité campus	polarisation monofonctionnelle; desserte	1 ^{ère} couronne
usages & usagers	ménages à revenus modestes	classe moyenne inférieure; étudiants; personnes âgées	pas de résidentiel; grandes firmes - secteurs reconnus - crédit financier - long terme	ménages classe moyenne-supérieure.

Source : Ludovic Halbert, journée *Quoi de neuf chercheurs ?* du Réseau des acteurs de l'habitat, 17 novembre 2016

2. Les territoires en déprise : un objet de recherche en construction

Si la recherche urbaine de ces dernières années s'est principalement concentrée sur les espaces métropolitains, des travaux sur les territoires en déprise existent et se développent, notamment en ce qui concernent les politiques de l'habitat. **Sylvie Fol** explique que ces travaux s'intéressent à la décroissance urbaine. Il s'agit d'un processus structurel de déclin démographique et d'affaiblissement économique qui affecte de façon structurelle la densité de population et les fonctions économiques d'une ville, générant d'importants effets. Sur la période 2006-2011, 40% des aires urbaines françaises étaient en décroissance démographique. Phénomène moins fort qu'ailleurs en Europe du fait d'un taux de fécondité qui reste élevé, la décroissance urbaine concerne surtout les villes avec une spécialité industrielle dans un secteur aujourd'hui en crise (Roubaix et le textile par exemple), les villes des vieilles régions industrielles (Lorraine, Champagne-Ardenne) et les petites villes. De nombreux travaux sont en cours, notamment sur les politiques urbaines des territoires en décroissance (programme Altergrowth) et sur les effets du retrait des services et commerces dans les villes petites et moyennes (programme Rétraction).

Cette dynamique territoriale est aujourd'hui peu prise en compte par les politiques nationales du logement. Il existe bien des politiques à destination des territoires en difficulté mais elles sont très spécifiques, à destination des territoires de montagne, des territoires ruraux ou en reconversion industrielle. La décroissance en tant que dynamique territoriale de longue durée n'est pas à l'agenda des politiques nationales. Certaines politiques nationales ont même tendance à accentuer la difficulté de ces territoires. Les mesures de rationalisation de l'action publique comme la Révision générale des politiques publiques (RGPP) devenue Programme de modernisation de l'action publique (MAP) ont ainsi entraîné une concentration des services et emplois publics dans les plus grandes villes et une suppression d'emplois publics locaux dans les plus petites.

Cécile Bouclet et **Christophe Beth**, à travers une mission d'accompagnement qu'ils ont menée auprès de cinq associations régionales Hlm (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine), montrent les mêmes effets négatifs des politiques nationales du logement sur les territoires dits « détendus ». La superposition des dispositifs d'encouragement à l'accession à la propriété (PTZ), de réhabilitation du parc ancien, de défiscalisation pour la promotion locative privée et d'encouragement à la production locative sociale à travers le plan de relance, ont créé, sur ces territoires, une situation de surproduction entraînant une déstabilisation des marchés locaux du logement.

Yvan Miot a étudié plus spécifiquement les principaux effets de la décroissance urbaine sur le parc de logements à partir des travaux menés à Roubaix, Mulhouse, Saint-Etienne et Vitry-le-François. L'habitat n'est pas une cause d'enclenchement d'un processus de décroissance urbaine qui est généralement engendré par une déstabilisation du tissu économique ou une déprise démographique. Pour autant, le parc de logements est fragilisé par ce processus et peut, à

son tour, accélérer le processus de décroissance urbaine. L'augmentation de la vacance est la principale conséquence de la décroissance urbaine. Elle produit trois principaux effets sur le parc de logements : l'affaiblissement des valeurs immobilières, la dégradation du parc et la fragilisation du cadre de vie selon l'effet de la vitre brisée¹⁰. Ces effets touchent principalement le parc locatif tandis que l'accèsion à la propriété, notamment en périurbain, peut rester dynamique.

Dans le parc locatif social, la décroissance urbaine se traduit par l'augmentation de la vacance et le renforcement de la spécialisation sociale du peuplement. Il s'agit d'un cercle vicieux car la vacance structurelle induit une perte conséquente de loyers qui fragilise les finances de l'organisme Hlm et limite ses possibilités d'investissement dans l'offre nouvelle comme dans la réhabilitation. Ce faible investissement concourt à la perte d'attractivité du parc, ce qui tend à augmenter la vacance. Si les difficultés sont marquées dans le parc social, elles sont encore plus fortes dans le parc locatif privé. À la paupérisation des ménages et la hausse de la vacance s'ajoute un processus de dégradation accélérée du patrimoine auquel répondent de plus en plus difficilement les nouvelles orientations de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Face à ces difficultés, les collectivités ont tendance à adopter des stratégies différentes selon le type de parc. Elles souhaitent maintenir et développer le parc privé tandis que le parc social, perçu comme facteur de paupérisation en raison de son image, concentre les efforts de démolition. Ces choix semblent pourtant paradoxaux face à la paupérisation des ménages qui se traduit par une demande de logement peu cher.

3. Des acteurs locaux isolés dans l'engagement de politiques de l'habitat adaptées aux territoires en déprise

Les outils d'analyse existants ne permettent pas d'appréhender certaines spécificités des territoires en déprise. Les biais contenus dans les méthodes habituellement utilisées pour caractériser les marchés de l'habitat et les besoins en logement deviennent problématiques lorsque l'analyse porte sur les territoires détendus. **Yoan Miot** rappelle ainsi qu'il est complexe d'analyser la vacance d'un parc de logements en raison du manque de données statistiques (Insee, Filocom), mais aussi des explications complexes à donner à ces situations. Dans les territoires tendus, ce manque est moins remarquable car la vacance est résiduelle mais dans des agglomérations où la vacance représente plus de 10% du parc, le développement d'outils d'analyse fiables est crucial.

De même, les évolutions démographiques ou résidentielles sont plus complexes à saisir. **Cécile Bouclet** interroge ainsi l'adéquation d'outils clés du diagnostic des marchés de l'habitat à ces situations. La méthode dite du « point mort » qui évalue le nombre de logements à construire pour maintenir un niveau de population identique, compte-tenu du rythme de desserrement des ménages et du renouvellement du parc, a ainsi tendance à surévaluer le besoin en logement. En effet, il ne prend pas en compte le vieillissement des ménages. Si, statistiquement, le vieillissement se traduit par un desserrement des ménages, il ne se traduit pas pour autant par un besoin supplémentaire en logements mais seulement de la sous-occupation ou un besoin d'hébergement. Au-delà, on constate certains angles morts dans l'analyse des marchés du logement. Ainsi, les effets de concurrence entre les différents segments de parc induits par la faiblesse de la demande sont insuffisamment connus. De même, les enjeux de gestion du parc deviennent cruciaux alors que ce sont traditionnellement les mécanismes de production neuve qui concentrent l'attention des chercheurs et experts. **Christophe Beth** souligne ainsi l'importance de développer la qualité de service pour les bailleurs sociaux.

Ce déficit d'outils d'analyse contribue à l'isolement des acteurs locaux dans l'élaboration de politiques de l'habitat spécifiques. **Rémi Dormois**, **Christelle Morel-Journal** et **Valérie Sala Pala** expliquent que si la politique du logement est conçue pour répondre aux besoins des métropoles, alors la capacité à élaborer des politiques locales de l'habitat spécifiques repose exclusivement sur les acteurs locaux et la façon dont ils se mobilisent pour obtenir des financements nationaux ou des dispositifs spécifiques. À partir de l'étude de l'agglomération stéphanoise, ils montrent qu'une démarche fine et progressive de négociation est nécessaire pour entériner un processus de territorialisation non inscrit dans la loi. La ville a ainsi obtenu une adaptation du premier programme PRU qui intègre deux quartiers d'habitat ancien. Un partenariat a été conclu avec l'Anah pour mener un dispositif expérimental d'accession sociale dans le parc ancien privé. L'application de l'article 55 a aussi fait l'objet de négociations. L'objectif n'est pas tenu mais il n'y a pas de communes carencées. C'est le fruit d'une démarche collaborative des acteurs locaux. L'adaptation des politiques locales de l'habitat est alors dépendante de la capacité des acteurs locaux à produire une expertise et à négocier des demandes dérogatoires.

¹⁰ L'effet de la vitre brisée est un concept issu des sciences sociales stipulant que si une vitre brisée n'est pas rapidement réparée, elle sera rapidement suivie de nombreuses autres dégradations puisqu'elle envoie le signal d'un bâtiment à l'abandon où les dégradations sont permises.

Conclusion

Malgré des adaptations symboliques, ce processus de territorialisation demeure fragile et se heurte à trois difficultés principales. D'une part, l'engagement de politiques spécifiques aux territoires en déprise demeure politiquement difficile à accepter. D'autre part, les acteurs privés sont difficiles à mobiliser dans la mise en œuvre de ces politiques dans la mesure où les investissements sont considérés comme à risque. Enfin, le fonctionnement actuel des intercommunalités rend difficile la mise en œuvre d'une solidarité territoriale. La ville centre est bien souvent en incapacité de prioriser l'action sur son territoire ou de convaincre les communes voisines de limiter les programmes de logement en périphérie.

La fragilité de ces politiques adaptées relève aussi d'une hésitation entre deux objectifs différents, la gestion de la décroissance et le retour au marché. Davantage mises en œuvre aux Etats-Unis et en Allemagne, les politiques de gestion de la décroissance (*smart shrinkage*) s'inscrivent en rupture avec les politiques urbaines classiques. La décroissance comme dynamique territoriale de long terme est assumée et les politiques publiques visent à gérer au mieux cette situation. Les programmes se concentrent sur des démolitions sans reconstructions et le développement de nouveaux usages sur le foncier libéré comme l'agriculture urbaine ou la végétalisation. Cependant, en France, les politiques urbaines de villes en décroissance privilégient plutôt le retour au marché. Elles mettent en œuvre des politiques d'attractivité classiques pour attirer de nouveaux habitants ou de nouvelles entreprises. Ce qui pose la question de leur acceptabilité sociale car elles mobilisent des moyens publics pour attirer une frange de population ou d'acteurs relativement aisés ou sans difficultés alors que des besoins sociaux demeurent non satisfaits.

C. Comment mieux accompagner la mobilité résidentielle : quels rôles pour les politiques locales de l'habitat ?¹¹

Intervenants :

Jean-Yves Authier, sociologue, directeur-adjoint du Centre Max Weber, Université Lyon 2

Fabrice Escaffre, maître de conférences, Université de Toulouse, LISST-CIEU

Damien Kacza, chargé d'évaluation, Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)

Vincent Le Rouzic, doctorant au CRIA, Paris 1 Panthéon – Sorbonne, chargé de mission CIFRE chez Espacité, président de Community Land Trust France

Jean-Pierre Lévy, géographe, directeur de recherche au CNRS

Mathieu Saujot, coordinateur du programme Fabrique urbaine, Institut du développement durable et des relations internationales (Iddri)

Grand témoin :

Jean-Paul Bret, président de la communauté d'agglomération du pays voironnais, vice-président de l'Assemblée des communautés de France (AdCF) à l'habitat et au logement

Animation par **Brigitte Bariol, déléguée générale, Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU)**

¹¹ L'atelier fait l'objet d'un compte-rendu complet rédigé par Vincent Le Rouzic, sous le titre '« Bouge de là ! » ou la mobilité résidentielle en question', accessible sur <http://acteursdelhabitat.com/La-mobilite-residentielle-en>

1. Comprendre les trajectoires résidentielles, un enjeu de politique publique

Depuis les années 1950, la production scientifique sur le sujet de la mobilité résidentielle est volumineuse. **Jean-Yves Authier** présente un état de la littérature sans prétendre à l'exhaustivité. De façon schématique, deux grands types de travaux autour de la question de la mobilité résidentielle peuvent être distingués. D'une part, il y a des travaux qui privilégient une approche statistique et transversale de la mobilité résidentielle, à partir des données de recensement, des données des enquêtes logement et des enquêtes emplois. Il s'agit pour ces travaux de décrire les évolutions de la mobilité résidentielle, de mesurer le phénomène et son évolution dans le temps et dans l'espace. D'autre part, des travaux plus récents (à partir des années 1980) s'attachent plus volontiers à saisir le sens des mobilités résidentielles : il s'agit d'étudier les mobilités résidentielles dans les trajectoires de vie en prenant en compte les autres formes de mobilité, sociale, familiale et professionnelle.

Mesurer la mobilité ne va pas de soi. Selon les sources utilisées, on obtient des résultats qui varient. Sans entrer dans le détail, **Jean-Yves Authier** nous renvoie aux travaux (Donzeau, Pan Ké Shon, 2009) montrant que la mobilité résidentielle a d'abord fortement augmenté dans les années 1950-1960, puis a fortement baissé de 1973 à 1984, avant d'augmenter à nouveau jusqu'aux années 1990, puis de retomber depuis les années 2000, avec ces dernières années, une mobilité très faible. À travers leurs travaux, les chercheurs observent également des différences selon les types de mobilité. Ainsi, une forte augmentation de la mobilité locative est observée tandis que la mobilité des propriétaires est ralentie¹². Du point de vue des âges de la vie, la mobilité résidentielle apparaît très forte aux âges jeunes, avec un maximum entre 25 et 29 ans, puis le taux de mobilité chute, notamment après 40 ans. Le niveau d'étude a également un impact sur la mobilité résidentielle : on observe une corrélation entre la durée d'étude et la mobilité des ménages. Aussi, la mobilité des catégories populaires est souvent plus faible en raison du coût du déménagement. Il est à noter également que, depuis les années 2000, la mobilité résidentielle se développe dans la proximité (dans le département), tandis que la mobilité entre départements a tendance à diminuer.

Fabrice Escaffre a réalisé avec **Lucile Laurin** un travail en 2016 avec un groupe d'étudiants de l'Université Jean Jaurès à Toulouse : ce travail d'analyse a été réalisé suite aux difficultés exprimées par l'agence d'urbanisme de Toulouse d'identifier les choix résidentiels des ménages à partir d'une base de données de 600 ménages primo-accédants. La trajectoire résidentielle de ces ménages partant de Toulouse et des autres communes de Toulouse Métropole était étudiée en distinguant 4 territoires d'arrivée : Toulouse, Toulouse Métropole (hors Toulouse), pôle urbain (hors Toulouse Métropole) et hors du pôle urbain. Globalement, l'étude montre d'abord une préférence des ménages pour des mobilités de proximité, cette dernière s'entendant à l'échelle de grands secteurs de la métropole. Une bonne partie des ménages quittant Toulouse s'orientent par exemple vers le Nord-Ouest de la métropole pour s'y loger près des sites d'emplois de l'aéronautique mais ce secteur polarise aussi fortement les mobilités de ménages y résidant déjà. L'analyse des choix résidentiels en fonction des revenus permet ensuite, notamment, de constater que les familles modestes, qui dans l'échantillon sont fréquemment des familles monoparentales, s'orientent vers des logements collectifs, neufs, en accession sociale, plutôt situés en centralité. Les ménages les plus aisés de l'échantillon privilégient l'ancien, à Toulouse. Pour les ménages aux revenus moyens, les mobilités s'orientent plus fréquemment vers les périphéries, dans l'ancien ou le neuf, en collectif notamment en « première couronne » dans Toulouse Métropole ; de manière moins fréquente vers des territoires plus éloignés et ce dans l'individuel neuf.

Pour **Jean-Yves Authier**, si on ne veut pas simplement décrire les mobilités résidentielles, mais en comprendre le sens, il faut adopter d'autres approches : ce sont ainsi développés successivement des travaux sur les stratégies résidentielles, puis sur les trajectoires résidentielles, puis sur les choix résidentiels. Avec ces travaux, les chercheurs ont montré que le parcours résidentiel type des Trente Glorieuses, de la location d'un appartement autonome à l'achat d'une maison en périphérie, ne correspond plus à la majorité des parcours. On assiste à une individualisation des parcours, à des trajectoires de moins en moins linéaires, de plus en plus diversifiées avec des transitions de plus en plus floues à chaque étape du cycle familial. Ces travaux de recherche permettent en complément de repérer quatre dimensions (d'ordre familial, professionnel, contextuel et politique) qui structurent les trajectoires résidentielles.

¹² Jean-Claude Driant, Les choix résidentiels des ménages face à la crise du logement, sous la direction de Sylvie Fol, Yoan Miot, Cécile Vignal, Mobilité résidentielle, territoires et politiques publiques, 2014

Concernant la dimension d'ordre familial, les enquêtes statistiques montrent que les mobilités se font sur de courtes distances et privilégient la proximité. Les travaux insistent sur le poids de la famille qui pèse sur les mobilités : tout d'abord, il y a les flux patrimoniaux qui renvoient aux différentes aides de la famille apportées à leurs enfants, ensuite il y a les flux de socialisation qui désignent les représentations transmises par la famille (exemple : reproduction du statut d'occupation) et enfin il y a la proximité des réseaux familiaux qui amènent à des mobilités de courte distance.

Concernant la dimension d'ordre professionnel, les enquêtes statistiques montrent que les mobilités se font généralement sur de longues distances. Un certain nombre de travaux traite de l'exigence de mobilité géographique des salariés, et notamment des cadres. On peut également se référer à la thèse de Cécile Vignal sur la délocalisation d'une entreprise qui a amené à s'interroger sur le choix de la mobilité ou le licenciement des salariés ou aux travaux de Vincent Kaufman sur l'arbitrage entre la pendularité et la bi-résidentialité.

Concernant la dimension d'ordre contextuel, il y a des quartiers qui retiennent, d'autres qui encouragent à partir (Jean-Luc Pinol). Il y a aussi des contextes locaux qui correspondent mieux que d'autres aux modes de vie de certaines populations : par exemple, les solos vivent plus dans les quartiers centraux. On peut également citer les travaux sur les beaux quartiers de Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon.

2. De l'injonction politique à la mobilité à la mise en œuvre pratique dans les territoires

Concernant la dimension d'ordre politique, **Jean-Yves Authier** insiste sur le fait que dans l'ensemble de la littérature scientifique, peu de travaux sont centrés sur la prise en compte des mobilités résidentielles par les politiques publiques. Les travaux existants montrent une forte injonction à la mobilité, tant dans le champ professionnel que dans le champ des mobilités résidentielles, pour sortir des effets négatifs produits par le lieu de résidence. Ils montrent également les impensés sur les classes populaires qui sont loin d'être sans mobilité résidentielle. Ces travaux insistent sur l'idée que l'ancrage n'est pas quelque chose de mauvais en soi et que les individus souhaitent rester dans leur quartier pour avoir accès à des ressources familiales et locales.

Jean-Paul Bret s'étonne de l'affirmation selon laquelle les politiques publiques poussent à la mobilité, alors qu'il fait le constat d'un manque de mobilité, généralement subi par les ménages. De par son expérience de président de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, il s'interroge sur la difficulté à offrir une alternative à la maison individuelle à la campagne. Tout l'enjeu pour lui est de concevoir des quartiers mixtes car les quartiers ne sont pas assez diversifiés d'un point de vue fonctionnel, la promotion immobilière produit des logements standards, la conception d'un urbanisme en zone dédiée obligent les gens à se déplacer. Il expose ainsi que, dans sa commune, dix petits logements en centre-ville ont été proposés à des personnes âgées : le programme, adapté aux besoins de ce public spécifique (taille des logements, accessibilité, maîtrise des charges) fut un vrai succès commercial et a permis de libérer dix grands logements à présent occupés par de jeunes ménages.

Si la mobilité résidentielle est encouragée par les politiques publiques, encore faut-il réussir à la mettre en œuvre dans les territoires. S'appuyant sur les travaux de Bourne (1981), **Jean-Pierre Lévy** propose la méthode des chaînes de vacance de logement pour étudier les dynamiques de mobilité et l'interaction entre les logements et les ménages. L'introduction d'un nouveau logement dans un système entraîne toute une chaîne de libération des logements et concomitamment toute une chaîne de mobilité des ménages. Quand un logement est construit, cela ne permet pas de loger uniquement un ménage, mais cela permet de loger l'ensemble des ménages concernés par la libération en chaîne de toute une série de logements. La chaîne s'arrête lorsque le dernier logement libéré ne trouve pas preneur et est donc voué à être détruit. Cette méthode est intéressante pour étudier la séquence de l'occupation du logement associée à une séquence de l'histoire résidentielle des ménages. Ces deux séquences se croisent, permettant de faire entrer la question de la mobilité résidentielle dans le champ des politiques du logement car le logement neuf est créé dans un cadre politique créant une chaîne de mobilité résidentielle. Tout l'enjeu est de suivre et de comprendre le type de chaîne de mobilité résidentielle généré par la création d'un certain type de logement sur un territoire.

Schématiquement, **Jean-Pierre Lévy** décrit un parcours résidentiel ascendant en trois étapes clefs : un ménage occupe d'abord un petit logement en location, puis un logement de taille moyenne en location ou en accession et en fin de parcours résidentiel, il cherche à se loger dans un grand logement en accession. Il importe de constater qu'en créant des logements à destination des ménages en fin de parcours résidentiel, les chaînes de mobilités résidentielles sont plus longues et ont donc plus d'impact sur les mobilités des ménages. Inversement, en créant du logement pour des ménages

en début de parcours résidentiel, aucune chaîne de mobilité n'est créée puisque ces logements vont être occupés par des ménages en situation de décohabitation qui ne libèrent donc pas de logements. Les politiques publiques ont donc plutôt intérêt à créer une offre de logement à destination des ménages en fin de parcours résidentiel plutôt que de produire du logement étudiant qui ne crée pas de chaîne de vacance de logements.

Jean-Pierre Lévy attire cependant l'attention sur la segmentation sociale des trajectoires résidentielles. En créant du logement pour des ménages des couches supérieures en fin de parcours résidentiels, cela va libérer des logements en fin de chaîne pour des ménages jeunes des couches supérieures. Le processus est identique pour les couches moyennes et les couches populaires car il n'y a pas de perméabilité entre les filières. Socialement, les ménages qui se succèdent dans un logement se ressemblent plus qu'ils ne se distinguent. Seule une transformation sur la longue durée de l'image d'un quartier peut changer l'affectation d'un logement d'une filière à une autre.

La mobilité résidentielle peut également être suscitée par des politiques de rénovation urbaine et par le relogement des ménages qui en découle. **Damien Kacza** rappelle que dans le cadre du programme national pour la rénovation urbaine (PNRU), l'objectif principal n'est pas la mobilité résidentielle, mais la mixité sociale. La mobilité résidentielle est une étape pour atteindre cet objectif. Le relogement dans la rénovation urbaine concerne environ 100 000 ménages : un ménage sur deux est relogé sur site (47%) et 13% sont relogés dans une autre zone urbaine sensible (ZUS), tandis que le reste des ménages relogés hors ZUS reste majoritairement dans la même commune (29%), ou dans une moindre mesure dans le reste de l'agglomération (7%). 4% des ménages sont relogés en dehors de l'agglomération. La rénovation urbaine permet à 29% des ménages relogés de vivre dans un logement neuf. Les enquêtes auprès des habitants révèlent qu'une part importante des ménages vivent leur mobilité comme « subie ». Si les ménages ne connaissent pas toujours leurs droits (3 propositions de relogement), le bouche-à-oreille leur permet de comprendre que les bailleurs sont en réalité ouverts à la négociation. Le processus est souvent mal vécu (manque d'accompagnement, propositions de nouveaux logements qui ne correspondent pas aux attentes...), mais au final, une majorité des ménages (56%) sont satisfaits du nouveau logement et de sa localisation.

3. Offrir de nouvelles opportunités de mobilité résidentielle par l'expérimentation de statuts intermédiaires d'occupation (bail réel solidaire / bail réel immobilier)

Mathieu Saujot s'interroge sur la pertinence des nouveaux outils de politiques publiques en faveur du logement abordable pour développer la mobilité résidentielle. Son intervention présente les résultats d'une étude sur le bail réel immobilier (BRI), créé par l'ordonnance sur le logement intermédiaire du 20 février 2014 et ayant vocation à développer le concept de propriété temporaire du logement. Dans le cadre d'un BRI, les ménages preneurs à bail sont titulaires de droits réels sur la propriété bâtie pour une durée comprise entre 18 et 99 ans : ils peuvent hypothéquer, revendre ou céder à leurs ayants droits ces droits réels en appliquant une formule de revente anti-spéculative. Au terme du bail, le propriétaire foncier redevient pleinement propriétaire de l'ensemble immobilier, sans possibilité d'indemnisation, de prorogation ou de renouvellement tacite du bail.

Fort de cette étude, **Mathieu Saujot** souligne cinq enjeux principaux. Premièrement, se pose la question délicate de la gestion de long terme : le bail réel immobilier constitue-t-il une opportunité pour patrimonialiser ou représente-t-il un risque de délitement complet et de montages hasardeux ? Le deuxième enjeu majeur est la maîtrise de la complexité juridique de ce type de contrat tant du point de vue du bailleur que du ménage preneur à bail. Un troisième enjeu concerne la place du BRI dans une stratégie foncière globale : si le BRI est perçu comme un outil spécifique, autosuffisant, alors l'intérêt sera très faible, tandis que si le BRI s'inscrit dans une politique foncière stratégique (amont et aval), alors son effet potentiel sera bien plus important. Un quatrième enjeu concerne la capacité à susciter l'intérêt des ménages : très clairement, ce type de dispositif est attractif dans des territoires très tendus comme Paris où il n'existe pas d'alternative pour les ménages. Enfin, le dernier enjeu concerne la place du BRI dans le logement intermédiaire : la volonté de pérenniser le logement intermédiaire peut-elle créer une nouvelle population captive de son logement ?

Vincent Le Rouzic présente le nouveau dispositif des organismes de foncier solidaire (OFS) et du bail réel solidaire en montrant qu'il comble les principales lacunes du bail réel immobilier. Les OFS tirent leur principale inspiration du community land trust (CLT) américain. Aux États-Unis, le modèle existe depuis les années 1970 et on dénombre à présent 260 organisations, dont près de la moitié sont regroupées au sein d'un réseau national. Pour rendre le prix des logements durablement abordable, le modèle repose sur la dissociation entre la propriété du sol et du bâti et sur l'extraction définitive de la valeur du terrain du coût du logement. Ainsi, le ménage achète sa résidence principale à un

prix abordable par l'acquisition de droits réels sur les murs (sans le terrain) et s'engage à respecter une formule de revente fixée dès le départ permettant de limiter la plus-value au profit d'un autre ménage. En pérennisant dans le temps l'offre de logement abordable, le dispositif permet de réduire considérablement la dépense publique en faveur de l'accession sociale à la propriété.

À la différence du bail réel immobilier présenté par **Mathieu Saujot**, qui repose sur le principe d'une propriété immobilière temporaire, le bail réel solidaire (BRS) vise à dissocier de façon permanente les murs des logements de la propriété foncière. Le bail réel solidaire créé par l'ordonnance du 20 juillet 2016 présente trois innovations principales :

- une formule de prix permettant de maintenir comme abordable dans la durée le prix de vente des logements et ceci pour plusieurs générations d'accédants sans coût supplémentaire pour la collectivité, tout en assurant une certaine plus-value au propriétaire des murs à chaque revente ;
- les baux étant limités à 99 ans en droit français, pour rendre la dissociation bâti / foncier permanente, un mécanisme de « rechargement » du bail permet de repousser le terme du bail à chaque mutation et de conserver ainsi la valeur économique des droits réels pour les ménages ;
- un bail divisible pour individualiser la propriété dans le logement collectif.

Conclusion

Si l'intérêt de cet atelier a été d'ouvrir un large champ de réflexions tant théoriques que pratiques autour des mobilités résidentielles, il apparaît que le débat est loin d'être clôt et que des solutions nouvelles comme le bail réel immobilier ou le dispositif des organismes de foncier solidaire / bail réel solidaire doivent encore être expérimentées pour mesurer leur éventuel impact sur la fluidification des parcours résidentiels. Cet atelier a également été l'occasion de présenter de nouvelles pistes de recherches. Intervenant à l'occasion d'un débat avec la salle, **Christophe Rabault**, directeur de l'AORIF, l'Union sociale pour l'habitat en Île-de-France, propose d'explorer un nouveau champ de recherche sur la mobilité résidentielle : sur le segment logement social, à travers le système national d'enregistrement (SNE), de nombreuses informations sur les souhaits de mobilité des ménages sont encore actuellement très peu exploitées. En Île-de-France, la base de données du SNE rassemble les demandes de 600 000 ménages, dont 30% sont déjà des locataires du parc social. L'exploitation de cette base de données peut donc être utile pour un programme de recherche universitaire et pour les bailleurs sociaux franciliens car l'absence de mobilité représente un motif d'insatisfaction important pour les ménages locataires. Le lancement d'un tel programme de recherche-action pourrait permettre de mettre en place de nouvelles politiques de mobilité.

D. La mixité sociale, enjeu des politiques locales de l'habitat : quels attendus, quels effets, quelles perspectives ?¹³

Intervenants :

Joanie Cayouette-Remblière, chargée de recherche à l'INED

Grégoire Fauconnier, doctorant au LAVUE, Université Paris Ouest Nanterre La Défense

Yannick Henrio, doctorant au LAVUE, Université de Paris 8 Vincennes-Saint-Denis

Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS, coordinatrice du REHAL

Thomas Kirszbaum, chercheur associé à l'Institut des Sciences sociales du Politique, ISP, Ecole normale supérieure de Cachan CNRS

Grand-témoignage :

Joël Guilloux, directeur de l'APES et président du Réseau Habitat social pour la ville

Animation par **Dominique Rousset, journaliste.**

Bien que critiqué dès les années 1970¹⁴, le principe de mixité s'est imposé comme une constante des politiques du logement en France, de la Loi d'Orientation pour la ville de 1991¹⁵ au projet de loi Égalité & Citoyenneté de 2017, en passant par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Ce principe légitime des actions visant à déconcentrer les populations pauvres et/ou appartenant à des minorités ethniques dans certains quartiers. L'imposition de la construction de logements sociaux dans les communes déficitaires et la rénovation urbaine constituent les outils principaux de la mise en œuvre de ce principe.

La mixité sociale est un principe largement discuté par les chercheurs. Les travaux menés sur les quartiers où la mixité a été recherchée à partir d'une recombinaison de l'offre de logements et par le jeu des attributions de logements sociaux, montrent que l'hétérogénéité sociale ne se traduit pas mécaniquement par des sociabilités intenses entre habitants. Au contraire, l'injonction à faire cohabiter des catégories sociales différentes dans un même quartier peut générer de nouvelles frontières sociales. Les réponses spatiales apportées par la rénovation urbaine et la répartition des logements sociaux sur le territoire ne peuvent à elles seules résoudre la question des inégalités sociales qui traversent la société. Elles ont parfois tendance à euphémiser celles-ci, en privilégiant en particulier une lecture « raciale » de la composition des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces dernières années, les acteurs locaux semblent rejoindre les chercheurs dans le constat que la mixité n'est pas une solution en soi.

¹³ L'atelier fait l'objet d'un compte-rendu complet rédigé par Garance Clément, sous le titre « La mixité sociale : perspectives critiques et expériences locales », accessible sur <http://acteursdelhabitat.com/La-mixite-sociale-perspectives>

¹⁴ Chamboredon Jean-Claude, Lemaire Madeleine. Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. In: Revue française de sociologie, 1970, 11-1. pp. 3-33.

¹⁵ Voir le rapport du PUCA cité par Marie-Christine Jaillet en introduction : V. de Rudder, Ghislaine Garin-Ferraz, Bénédicte Haquin, *Loi d'orientation pour la ville : séminaire chercheurs, décideurs*, Paris-La Défense, Plan Construction et architecture, 1992, 160 p.

1. La « mixité », une notion, plus qu'un concept, dont la polysémie est critiquée par les chercheurs

Selon **Marie-Christine Jaillet**, la recherche attribue en partie le succès de la notion de « mixité » à son caractère polysémique. Elle renvoie à la fois à un état de fait (la coexistence de différentes catégories sociales dans un même espace) et à un idéal à atteindre (celui d'une harmonie sociale). Il s'agit d'une notion floue qui ne dit rien de ce que serait un brassage souhaitable ou idéal des populations, ni des critères sur lesquels l'établir, ni de l'échelle à laquelle elle devrait se réaliser. Localement, le principe de mixité peut faire converger les intérêts de différents acteurs. On peut identifier des alliances objectives entre des élus qui cherchent à diversifier leur parc et des bailleurs sociaux qui, en répondant aux exigences de mixité, réaffirment la mission d'accueil généraliste du logement social. Le Mouvement Hlm peut ainsi contrecarrer le risque de spécialisation du parc social vers une offre résiduelle réservée aux ménages les plus pauvres. Si cette plasticité donne à la mixité un fort potentiel de mobilisation et favorise les adaptations locales, elle comporte cependant elle-même des risques. Elle peut être contournée dans les faits, comme le montre le travail de **Grégoire Fauconnier** sur la réponse de certaines communes des Yvelines aux obligations de construction de logements sociaux, détaillée plus loin.

La mixité peut ensuite servir à euphémiser une lecture raciale de la composition des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Sa mobilisation dans les discours et les instruments des politiques publiques succède à la notion de « seuil de tolérance » qui s'était développée dans les années 1970 et 1980 en France, et qui visait à diminuer la proportion de populations immigrées (ou supposées telles) dans certains quartiers. Selon **Thomas Kirszbaum**, la « bonne » mixité consiste pour de nombreux acteurs à attirer des populations plus riches et blanches dans des quartiers populaires. La mixité comme processus de « déséthnicisation » suscite de nombreuses réserves de la part des chercheurs. Ceux-ci s'attachent à déconstruire les discours stigmatisant certains quartiers d'habitat social sur la base d'un supposé « repli communautaire ».

À ce sujet, le travail de **Yannick Henrio** montre au contraire que les liens formés au cours de trajectoires migratoires offrent des ressources sociales aux habitants des quartiers populaires. Son enquête porte sur les trajectoires de ménages modestes et pauvres d'origine étrangère depuis leur arrivée en France jusqu'à l'obtention d'un logement social à Paris. Il souligne que le maintien dans Paris, même dans des conditions d'hébergement difficiles, permet d'activer un réseau lié à l'immigration et augmente la capacité d'agir. Rester à Paris et formuler une demande de logement social à Paris accroît les chances de se voir proposer un logement dans Paris, de conserver son réseau et d'éviter une stigmatisation redoublée par l'adresse de banlieue. Ici, la « communauté » est donc perçue comme une ressource et non comme un facteur de décohésion sociale.

Plus généralement, les critiques adressées à la mixité portent sur sa vision réductrice de la pauvreté. La mixité sociale est au fondement d'une approche spatiale des problèmes sociaux, qui focalise l'action sur certains territoires sans prendre en compte l'ensemble des mécanismes à l'origine de la ségrégation. Or la ségrégation est le reflet dans l'espace d'inégalités sociales et raciales qui traversent la société. Les politiques volontaristes cherchant à produire artificiellement un mélange de populations apparaissent donc décevantes lorsque les effets des politiques locales de l'habitat et de la rénovation urbaine sont objectivés par la recherche. C'est notamment ce que souligne **Joël Guilloux**, qui affirme que la rénovation urbaine et la transformation de l'offre de logements, si elle paraît nécessaire, ne pourra pas résoudre à elle seule la question des inégalités sociales. Il insiste sur le fait que la mixité doit se penser plus largement, et notamment par des réflexions intégrant les acteurs privés de l'urbain.

2. Le principe de mixité à l'épreuve des faits

Le bilan des politiques de mixité qui se dessine à partir des recherches mobilisées par **Marie-Christine Jaillet**, ainsi que par **Thomas Kirszbaum**, montre que la transformation de l'offre de logements favorise les populations les mieux dotées, qui sortent du quartier ou connaissent des ascensions résidentielles locales, tandis que les plus pauvres restent sur place. Par ailleurs, la qualité des logements offerts en accession ne suffit souvent pas à rendre les quartiers attractifs pour les petites classes moyennes. Quand c'est le cas, les opérations de rénovation urbaine participent d'une

diversification des logements et fabriquent une plus grande hétérogénéité sociale, mais au risque d'une fragmentation interne au quartier entre les accédants et ceux qui restent locataires, par la mise en place de pratiques distinctives.

La mixité bute aussi sur les injonctions contradictoires qui pèsent sur les bailleurs sociaux. Ces derniers doivent diversifier l'occupation du parc tout en répondant aux situations d'urgence liées au droit au logement. Le relogement des demandeurs passant par le droit au logement opposable (DALO) risque d'accroître la concentration des situations de pauvreté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, a contrario de l'injonction à y recréer davantage de mixité.

Plusieurs participants de l'atelier insistent ensuite sur l'importance d'accompagner les trajectoires individuelles. La priorité serait finalement moins de fabriquer de nouveaux équilibres sociaux par la mixité que d'offrir aux habitants des perspectives et des ressources pour l'ancrage et la mobilité, ce que suggère la formule de **Daniel Béhar** : « donner l'envie de rester et les moyens de partir ». Une représentante de Rennes Métropole indique qu'après avoir travaillé à la définition de la mixité sur le territoire à l'aide de chercheurs, les élus et les techniciens ont décidé de renverser la question de la mixité et d'agir pour permettre aux choix résidentiels des habitants de se réaliser. En s'interrogeant sur les processus qui empêchent un égal accès au parc et aux territoires, ils ont étudié la géographie des loyers dans le parc social et proposé la mise en place d'une politique publique permettant un loyer unique par typologie de logements, en lien avec l'aide personnalisée au logement (APL), indépendamment de leur localisation. Plus que la question du bon dosage des populations sur un territoire, cette approche prend acte de l'existence de parcours individuels et aborde davantage la ville en termes de flux.

C'est également l'idée défendue par **Thomas Kirszbaum**. Dans son travail de comparaison entre les politiques françaises et américaines, il montre que le relogement est très rarement pensé pour permettre l'accès des populations pauvres à des territoires non ségrégués. Il s'agirait selon lui de mieux articuler les trois grandes orientations des politiques de mixité, repérables à la fois en France et aux États-Unis : l'attraction de nouvelles populations dans les quartiers en rénovation urbaine ; l'ouverture des autres territoires aux logements sociaux et aux populations éligibles au logement social ; la promotion sur place de populations en difficulté. Chacun de ces objectifs, pris de manière isolée, butte sur un obstacle : attirer des classes moyennes dans les quartiers d'habitat social n'est pas nécessairement porteur de vivre ensemble ; produire des logements sociaux dans des communes aisées peut être contourné par des stratégies de peuplement ; améliorer le niveau de vie d'un quartier peut se traduire par le déménagement des populations en ascension sociale, au détriment de l'objectif de mixité. Non seulement chacune de ces stratégies a ses limites propres, mais elle a vite fait d'entrer en contradiction avec les deux autres.

Selon **Thomas Kirszbaum**, dépasser les contradictions entre rénovation urbaine et trajectoires résidentielles positives vers d'autres territoires moins ségrégués, suppose de conjuguer autrement politiques de mixité et de non-discrimination. Articuler rénovation urbaine et mixité « endogène » suppose de donner envie de rester aux ménages dits « structurants » qui sont déjà présents dans ces quartiers, sans s'intéresser à leur couleur de peau ou à leur religion, c'est-à-dire à dissocier mixité sociale et mixité raciale. Enfin, l'articulation de la mixité endogène et de la mobilité résidentielle vers d'autres quartiers revient à mettre la question du choix au cœur des politiques de mixité.

Le travail de thèse en cours présenté par **Grégoire Fauconnier** permet d'appréhender la manière dont les obligations de production de logement social sont à la fois respectées et contournées dans les Yvelines, département qui compte le plus de communes déficitaires en logements sociaux. En observant la manière dont les communes déficitaires organisent leur « rattrapage » vis-à-vis de ces objectifs, il montre comment le principe de mixité peut être contourné localement. D'abord, les communes peuvent répondre aux exigences triennales de construction inscrites dans la loi tout en continuant à produire du logement privé, ce qui a pour effet de ne pas augmenter la part de logements sociaux dans le parc immobilier de la ville. De plus, les communes déficitaires peuvent diluer leur production de Hlm dans des opérations mixtes, notamment grâce à l'achat sur plan (vente en l'état futur d'achèvement) auprès de promoteurs privés. Ce choix a pour effet de disperser les populations plus modestes et de réduire l'impact sociologique de la construction de Hlm, tout en donnant aux communes l'allure de « bons élèves » de la loi SRU. Une autre possibilité de contourner l'esprit de la loi

tient à la polysémie du terme de « logement social ». Trois leviers peuvent être activés par les communes souhaitant limiter la diversification de leur population. Elles peuvent produire une majorité de logements PLS au détriment des PLAI, une possibilité désormais limitée par la loi de 2013. Elles peuvent ensuite construire de petits logements, principalement destinés aux jeunes actifs sans enfants, ce qui limite les transformations démographiques et sociologiques tout en permettant de remplir plus rapidement les objectifs triennaux. Enfin, elles peuvent miser sur des structures proposant des logements temporaires pour les personnes âgées ou les étudiants, ce qui, dans ce dernier cas, amène dans la commune des habitants d'une part qui ne restent pas longtemps et d'autre part qui ne revendiquent pas l'implantation de nombreux équipements publics.

Les craintes des élus locaux peuvent aussi coïncider avec les représentations des habitants et une potentielle peur du déclassement des classes moyennes. Par ailleurs, même lorsque la situation de mixité sociale est atteinte, il n'est pas dit que celle-ci génère des sociabilités particulières et aille dans le sens d'une plus grande cohésion. L'enquête de **Joanie Cayouette-Remblière** montre comment la mixité sociale existante dans certains quartiers construits dans les années 2000 se traduit dans les pratiques et les sociabilités habitantes. Ce travail porte sur deux quartiers de la région parisienne dans lesquels la mixité a été imposée par les maires et les urbanistes à travers la diversification des types de logement et des statuts d'occupation. Les questionnaires passés auprès d'un échantillon représentatif d'habitants d'un de ces quartiers montrent cependant que les sociabilités s'organisent à l'échelle de l'immeuble et en fonction des statuts d'occupation. En représentant graphiquement les relations des habitants, on remarque en effet qu'il existe un réseau dense au sein d'un immeuble Hlm, autour du président de l'association des locataires, et un autre réseau dans le parc privé, formé par les propriétaires autour du président du conseil syndical, et plutôt exclusif des locataires du parc privé. Les enfants et les habitants occupant des professions intermédiaires apparaissent comme les personnes circulant le plus d'un réseau à l'autre. Ils semblent être les principaux animateurs des sociabilités dans ce quartier mixte. Ce travail exploratoire tend à montrer que la mixité effectivement constatée dans les statuts d'occupation et les PCS ne génère pas mécaniquement des sociabilités entre habitants de différentes catégories sociales. La poursuite de la recherche permettra d'affiner ces premiers résultats.

Conclusion

Comme le souligne **Joël Guilloux**, la rencontre entre la pratique professionnelle et la recherche fonctionne encore trop par occasions ponctuelles. Il semble qu'il y ait de trop grands écarts entre la richesse des travaux produits par la recherche et ce qui en est diffusé. Il n'en ressort pas moins de cette journée que le rapport des acteurs à la mixité a fortement évolué. Pour **Marie-Christine Jaillet**, alors qu'il y a quelques années, la déconstruction de la mixité recevait un accueil mitigé, celle-ci semble davantage partagée, en particulier dans son injonction normative. La question résidentielle est désormais posée dans des termes plus larges que ceux imposés par la loi : elle débouche sur la question scolaire et la question plus générale des inégalités qui traversent la société. Il s'agit donc de sortir de l'injonction à la mixité pour construire des propositions plus opératoires, de cultiver la diversité sans nécessairement la forcer, et de continuer à aller dans le sens d'une intelligence partagée entre chercheurs et acteurs pour faire évoluer les représentations du politique, à partir d'enquêtes et de situations concrètes.

III. Table-ronde : découvertes, surprises, pistes de coopération, dialogue acteurs – chercheurs

Corinne Aubin-Vasselín, directrice de l'habitat et du logement, Métropole de Lyon

Jean-Paul Bret, président de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, vice-président de l'Assemblée des communautés de France (AdCF) à l'habitat et au logement

Xavier Desjardins, professeur en aménagement et urbanisme, Université Paris-Sorbonne, UMR ENEC

Joël Guilloux, directeur de l'APES et président du Réseau Habitat social pour la Ville

Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS, animatrice du REHAL

Marie Ordas-Monot, responsable des partenariats, direction des Fonds d'épargne, Caisse des Dépôts

Animation par **Dominique Rousset**, journaliste

Dominique Rousset propose aux grands témoins de rendre compte des ateliers en faisant état de leur « rapport d'étonnement » puis en ouvrant sur les perspectives de recherche et les thèmes qu'ils aimeraient approfondir à l'avenir.

Corinne Aubin-Vasselín, en tant que grand témoin de l'atelier 1 sur le rapprochement de l'offre et la demande de logements, rappelle que le matin portait sur les nouveaux intermédiaires dans le parc privé, tandis que l'après-midi était consacré à la question de l'accès au logement social et des attributions, notamment avec l'émergence de nouvelles pratiques autour de la location active ou des bourses d'échange de logements. Ce qui fait évidemment débat, ce sont les effets de l'ensemble de ces évolutions sur le positionnement des acteurs. Il semble au vu de l'atelier que les acteurs professionnels ont commencé à intégrer ces nouveaux usages. La partie la moins visible concerne les effets sur la stratégie des ménages. Une vraie question de fond se pose : sommes-nous encore dans de l'expérimentation ou sommes-nous dans l'invention de nouveaux modes de gestion ? Même des pratiques comme la location active changent-elles fondamentalement les règles du jeu dans un système rigide et parcellisé avec de nombreux acteurs ? C'est une interpellation pour les acteurs professionnels et les politiques.

De son côté, **Marie Ordas-Monot**, en tant que grand témoin de l'atelier 2 sur les politiques locales de l'habitat dans la singularité et la diversité des territoires, souligne la richesse des échanges et met en avant trois enseignements principaux. Tout d'abord, la vision duale entre territoires tendus et détendus est très réductrice : il n'y a pas d'un côté les grandes métropoles et de l'autre le reste du territoire français, la France périphérique. Des travaux montrent que la mosaïque territoriale est beaucoup plus complexe, que toutes les villes moyennes ne sont pas en perte de vitesse et que toutes les métropoles ne sont pas des isolats de prospérité. On constate aussi l'émergence d'une nouvelle catégorie de territoires, ceux en décroissance économique et démographique. Il y a une vraie question d'acceptabilité politique de ce discours sur l'idée d'un déclin. Est-ce que l'acceptation de la gestion de la décroissance peut-être une piste de travail partagée et assumée par les acteurs ? La boîte à outil du logement a été pensée dans une logique de croissance, de développement de l'offre quantitative de logements pour répondre à la crise du logement, et il y a sans doute une nouvelle boîte à outil à inventer pour accompagner ces territoires en décroissance.

Le deuxième enseignement porte sur la question du partage de responsabilité entre l'État et les gouvernances locales. L'analyse que nous proposent les chercheurs nuance l'idée d'un abandon de l'État de certains territoires. L'effondrement des centres villes et des centres bourgs à certains endroits peut ainsi avoir des causes à la fois « naturelles » (démographiques...) et amplifiées par les politiques d'État et des gouvernances locales, comme des politiques liées à l'implantation des commerces, souvent en périphérie, des activités et des emplois ou encore des programmes locaux de l'habitat (PLH) en décalage avec des territoires en déprise car fondés sur une méthodologie qui privilégie le principe de construire plus. Le rôle de l'État qui déploie une politique homogène sur tout le territoire a aussi été questionné et des témoignages ont été apportés d'adaptations réussies rendues possibles avec des techniciens et des élus locaux ayant une expertise pour négocier la dérogation. L'enjeu est d'inscrire cela dans la durée.

Ces deux enseignements permettent de nuancer les catégories d'analyses traditionnelles. Cela permet d'enrichir une approche plus adaptée et de sortir des schémas binaires. Le troisième enseignement concerne l'avenir du stock. Quand un territoire entre dans un cycle de décroissance se pose immédiatement la question du devenir du stock de logements existants sur le territoire avec l'apparition de phénomènes tels la vacance, la fragilisation du cadre de vie, la

dégradation du parc et l'effondrement des marchés immobiliers. L'approche proposée largement partagée vise à tenter de retendre le marché immobilier local par la voie de la démolition des logements les moins attractifs.

Réagissant aux premiers rapports d'étonnement de Corinne Aubin-Vasselin et Marie Ordas-Monot, **Xavier Desjardins** affirme qu'une des contributions de la recherche est de jouer sur les représentations. Le choix des mots comme la décroissance n'est pas anodin. Le rôle des producteurs de connaissances s'illustre aussi dans la capacité à influencer sur des politiques publiques, comme l'illustre le cas de Saint-Etienne. **Marie-Christine Jaillet** rejoint Xavier Desjardins sur le fait que les politiques publiques dans leur élaboration ont besoin de s'appuyer sur des représentations de la réalité pour appréhender les problèmes et les traiter. Parfois, les acteurs politiques peuvent chercher à simplifier les grilles de lectures, mais cela éloigne du réel, ce qui rend moins efficiente l'action publique. Une des contributions de la recherche scientifique doit être d'aider à construire des représentations plus justes de la réalité. Cela place les chercheurs dans une situation complexe à gérer car la singularité est inépuisable, mais il convient de la dépasser.

Jean-Paul Bret, en tant que grand témoin de l'atelier 3 sur les mobilités résidentielles, indique que l'atelier a permis de rendre compte d'analyses très précises de la – ou plutôt des – mobilités, pour constater qu'il y a beaucoup de déterminants à cette mobilité et qu'elle était généralement plutôt subie que maîtrisée. La mobilité est freinée par l'attachement au quartier ou au village, ce qui peut être vu de manière plutôt positive. Elle est aussi très souvent impactée par les questions de mixité. Par exemple, faire venir des classes moyennes dans des quartiers d'habitat social que l'on veut réhabiliter et diversifier peut fonctionner avec des jeunes ménages quand les enfants sont petits, mais à l'âge du collège on constate que ces familles s'en vont.

L'après-midi, la question de l'accession à la propriété et de savoir si l'on doit ou non la favoriser a été posée. Jean-Paul Bret a fait part de sa découverte du modèle de l'organisme de foncier solidaire inspiré de l'expérience américaine du Community land trust permettant de conserver dans le temps le caractère abordable du logement, ainsi que du bail réel immobilier (BRI). Il a été notamment précisé que ce type de montages reposant sur la dissociation bâti-foncier est d'abord destiné aux zones les plus tendues et qu'il n'est pas adapté à tous les territoires. Enfin, Jean-Paul Bret regrette, pour sa part, que le temps de l'atelier n'ait pas permis d'évoquer d'autres sujets comme les conséquences du vieillissement de la population ou encore le retour des personnes âgées en centre-ville dont la mobilité tend à se réduire.

Joël Guilloux, en tant que grand témoin de l'atelier 4 sur la mixité sociale, a insisté sur la richesse des échanges entre chercheurs et praticiens. Premier constat partagé : la mixité sociale est plus une notion qu'un concept. Autre constat : la conception généraliste du logement social à la française se trouve progressivement mise en cause par une spécialisation sociale de l'occupation du parc Hlm, et c'est par cette porte d'entrée que le débat s'est principalement engagé. Or la ségrégation urbaine est le reflet des inégalités sociales dans l'espace : le logement peut difficilement répondre seul à ce défi, malgré des interventions fortes des pouvoirs publics avec l'ANRU par exemple. Autre point, la question du « vivre ensemble » est aussi, pour un certain nombre d'acteurs, celle du « faire ensemble » au-delà du logement, c'est-à-dire avoir des pratiques communes autour de projets de vie. L'atelier a également permis d'évoquer la location active et le logement choisi comme de nouvelles pistes à développer pour proposer un rapport plus actif au parcours résidentiel des ménages. La mixité sociale se portera mieux si on est dans un logement choisi et non subi.

Parmi les pistes de développement de la recherche sur le thème de l'atelier, Joël Guilloux insiste sur la nécessité de se pencher sur l'analyse des systèmes de valeur des habitants pour savoir comment ils ont envie de vivre ensemble et d'habiter. Il considère en effet que les opérateurs doivent renverser la logique qui prévaut aujourd'hui et partir des modes d'habiter et des projets de vie des personnes plutôt que des approches patrimoniales ou territoriales. Or dans le domaine des modes de vie et des aspirations, les acteurs tels que les bailleurs sociaux doivent faire face à des évolutions très rapides. Certains mettent en place des services d'innovation comme à Pas-de-Calais Habitat. Mais au-delà, l'approche sociologique des années 70 à 2000 ayant volé en éclat, il manque aujourd'hui pour Joël Guilloux cette lecture des attentes et des approches culturelles de nos locataires et des fondamentaux à retravailler si l'on veut rester dans un système de cohésion sociale.

Marie-Christine Jaillet considère que ce qui est frappant, c'est une forme de connivence entre acteurs et chercheurs sur le thème de la mixité sociale. Si les chercheurs ont déconstruit la notion de mixité sociale, ils ont finalement un diagnostic qui est à présent partagé avec les acteurs, ce qui n'était pas le cas il y a encore quelques années. La capacité réflexive des acteurs sur leur propre pratique leur fait poser des questions dans des termes identiques aux chercheurs : on passe d'une logique de controverse à une logique de connivence dans le dialogue. Sur la question de la mixité, il faut faire alliance car il faut convaincre que l'on peut la poser dans d'autres termes que des injonctions.

Xavier Desjardins rappelle pour sa part que la question de la mixité sociale est à l'agenda de la coopération acteurs-chercheurs depuis plus de 20 ans, un compagnonnage sur le temps long qui explique de pouvoir aboutir à présent à un diagnostic partagé. En ce qui concerne l'atelier sur la diversité des territoires, il constate que chercheurs et acteurs en sont au début et espère que le même compagnonnage de long terme permettra de construire une représentation partagée des différentes fonctions territoriales des petites villes, métropoles etc.

Sur la question des temporalités, **Corinne Aubin-Vasselín** souligne que les collectivités locales sont aujourd'hui dans le temps de la mise en œuvre de la réforme territoriale, de la recomposition des périmètres, et, pour la Métropole de Lyon, dans celui de la construction d'une nouvelle forme institutionnelle et de la rediscussion des équilibres entre les communes et la métropole. Il est important de prendre en compte ce temps nécessaire préalable à la redéfinition des politiques publiques elles-mêmes. **Marie Ordas-Monot** ajoute à cet égard que la compréhension des systèmes d'acteurs locaux et leur régulation est sans doute un enjeu d'efficacité et d'efficacités des politiques publiques.

Pour **Marie-Christine Jaillet**, il ne manque pas de sujets à mettre à l'agenda de la recherche. Le point sur lequel il faut cependant réfléchir absolument, ce sont les modalités de coopération. Le dialogue s'est renforcé ces dernières années entre chercheurs et acteurs, par la reconnaissance de la légitimité des chercheurs à dire et la reconnaissance de la capacité réflexive des acteurs. Cette montée en gamme doit permettre d'être plus exigeant sur ce que l'on peut faire ensemble. Il faut sortir d'un mode insatisfaisant de coopération, qui part d'une commande faite par l'acteur, à laquelle doit répondre une équipe de chercheurs, qui produit un rapport puis le diffuse. Ce type de travail n'est pas opératoire. Il convient d'organiser de nouvelles manières de travailler sur le temps long qui permettent de mieux confronter les points de vue et les analyses.

IV. Conclusion

Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels, Union sociale pour l'habitat

Dominique Belargent souhaite d'abord souligner le plaisir de se retrouver, d'échanger, de contribuer à la réflexion commune, avec un public d'une grande diversité. Si cette diversité peut être un obstacle à la compréhension des uns et des autres, avec le temps et l'habitude, elle devient une force. Ce lieu d'échange doit être développé. D'autres formes de médiation des travaux de recherche sont nécessaires. Il rappelle que le Réseau des acteurs de l'habitat fait un important travail de recension des travaux de recherche. Il faut aller plus loin : comment réfléchir à d'autres formes de médiations ? Il ne suffit pas de rendre plus visibles les travaux de recherche, il faut aller plus loin pour qu'ils soient réappropriés.

Il faut également développer les collaborations entre chercheurs et acteurs. Il y a déjà une vraie dynamique comme en témoigne le travail de 17 étudiants en Rhône-Alpes restitués dans l'un des ateliers avec des universitaires et des acteurs. Cette collaboration existe aussi à travers la présence de jeunes chercheurs au sein de nombreux organismes Hlm.

Cette journée avait un caractère particulier car elle était organisée avec le PUCA, ce qui a permis de donner une audience plus large aux travaux sur les politiques locales de l'habitat lancés par le PUCA et auxquels certains d'entre nous ont pu participer. Dominique Belargent remercie tout particulièrement Martine Vernhes, chargée de mission auprès du secrétaire permanent du PUCA, pour faire avancer la cause de la recherche et les relations entre chercheurs et acteurs de l'habitat.

Cette journée a permis d'élargir les travaux du PUCA à d'autres thèmes comme la mixité sociale qui n'était pas dans les travaux initiaux mais qui a été un atelier très intéressant, tout comme la mobilité résidentielle. Il y a beaucoup de travaux de recherche du champ des politiques locales et il faut savoir les dénicher, les exploiter. De nouveaux questionnements émergent notamment sur les territoires détendus.

Les organisateurs ont prévu de se retrouver prochainement pour en tirer enseignements. Dominique Belargent souligne qu'il a bien entendu le souhait d'Emmanuel Raoul de se mettre autour de la table pour définir les grandes questions de la recherche qui nous intéressent et des financements.

Dominique Belargent souhaite remercier toutes les personnes ayant participé à cette journée : les intervenants, les animateurs, les grands témoins et la présence des 240 participants acteurs et chercheurs. Un nouveau recensement des travaux de recherche est en cours.

Le prochain rendez-vous « Quoi de neuf chercheurs ? » aura lieu le 23 novembre 2017 sur le thème de la transformation numérique et de ses impacts pour l'habitat et le logement. L'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts donnent également rendez-vous en 2017 aux jeunes chercheurs pour un nouveau prix de l'article scientifique sur l'habitat social.

Les intervenants

Corinne AUBIN-VASSELIN, directrice de l'habitat et du logement, Métropole de Lyon

Jean-Yves AUTHIER, sociologue, directeur-adjoint du Centre Max Weber, Université Lyon 2

Christophe BETH, directeur de Soft Report

Cécile BOUCLET, directrice d'études Habitat et gérante du CODRA

Loïc BONNEVAL, maître de conférences en sociologie, Université de Lyon 2

Jean-Paul BRET, président de la communauté d'agglomération du pays voironnais, vice-président de l'Assemblée des communautés de France (AdCF) à l'habitat et au logement

Joanie CAYOUILLE-REMBLIÈRE, chargée de recherche à l'INED

Xavier DESJARDINS, professeur en aménagement et urbanisme, Université Paris-Sorbonne, UMR-ENEC

Jean-Claude DRIANT, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris

Rémi DORMOIS, chef du service habitat à la Direction Départementale des Territoires de la Loire et chercheur associé en science politique, Université Jean Moulin (Lyon), UMR Environnement, Ville et Sociétés

Fabrice ESCAFFRE, maître de conférences, Université de Toulouse, LISST-CIEU

Grégoire FAUCONNIER, doctorant, Lavue (Laboratoire architecture ville urbanisme environnement)

Sylvie FOL, professeure en aménagement et urbanisme, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Pauline GAULLIER, chercheuse en sciences sociales, Association Peuples des villes, chercheuse associée au Lab'urba/ Université Paris Est

Sigrine GENEST, consultante

Mathieu GIMAT, doctorant, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités, équipe CRIA

Joël GUILLOUX, directeur général de l'APES-DSU, président du réseau Habitat social pour la ville

Ludovic HALBERT, chargé de recherche CNRS, Université Paris-Est Marne-la-Vallée, LATTs

Yannick HENRIO, doctorant, LAVUE, Université de Paris 8 Vincennes -Saint-Denis

Marie-Christine JAILLET, directrice de recherche au CNRS, animatrice du REHAL

Stéphanie JANKEL, urbaniste, Atelier parisien d'urbanisme (Apur)

Damien KACZA, chargé d'évaluation, Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)

Thomas KIRSZBAUM, chercheur associé à l'Institut des sciences sociales du politique, ENS Cachan CNRS

Fabrice LARCENEUX, chargé de recherche au CNRS, Paris Dauphine

Vincent LE ROUZIC, doctorant au CRIA, Paris 1 Panthéon – Sorbonne, chargé de mission CIFRE chez Espacité, président de Community Land Trust France

Jean-Pierre LÉVY, géographe, directeur de recherche au CNRS

Yvan MIOT, maître de conférences, Université Paris Est Marne-la-Vallée, LATTIS

Christelle MOREL-JOURNEL, maître de conférences en géographie et aménagement, Université Jean Monnet (Saint-Etienne), UMR Environnement, Ville et Sociétés

Marie ORDAS-MONOT, responsable des partenariats, Direction des Fonds d'épargne, Caisse des Dépôts

Frédéric PAUL, délégué général, l'Union sociale pour l'habitat

Emmanuel RAOUL, secrétaire permanent, Plan urbanisme construction architecture (PUCA)

Isabelle RUEFF, directrice générale de l'OPAC 38, présidente de l'ARRA Hlm

Valérie SALA PALA, professeure de science politique, Université Jean Monnet (Saint-Etienne), UMR Triangle

Mathieu SAUJOT, coordinateur du programme Fabrique urbaine, Institut du développement durable et des relations internationales (Iddri)

Les animateurs

Brigitte BARIOL, déléguée générale, Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU)

Dominique BELARGENT, responsable des partenariats institutionnels, Union sociale pour l'habitat

Claire DELPECH, responsable politiques locales de l'habitat, Assemblée des communautés de France (AdCF)

Dominique ROUSSET, journaliste



contact@acteursdelhabitat.com
www.acteursdelhabitat.com

Créé en 2007, le Réseau des acteurs de l'habitat rassemble à ce jour l'Assemblée des communautés de France, l'Assemblée des départements de France, l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité, l'Association des maires Ville & Banlieue de France, le groupe Caisse des Dépôts, la Fédération nationale des associations régionales d'organismes et d'habitat social, la Fédération nationale des agences d'urbanisme, France Urbaine, l'Union sociale pour l'habitat et Villes de France.

Il a pour objectif de contribuer à construire une culture de l'habitat partagé entre collectivités locales et acteurs Hlm, et plus largement tout acteur intéressé par les problématiques de l'habitat et du logement.



**Le réseau des acteurs de l'habitat est financé par
l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts.**