

8 JUILLET 2020

Direction des Affaires  
publiques, de la  
Communication et du  
Digital

Partenariats  
institutionnels et  
Recherche

## **PROGRAMME DE RECHERCHE SUR LA VENTE HLM (2020-2023)**

**Actes du séminaire du 8 juillet 2020,  
en ligne (Teams)**



# CONTRIBUTIONS

Organisé à distance, via le logiciel Teams, en raison des restrictions de rassemblement liées à la crise sanitaire de la Covid-19, **le séminaire du 08 juillet 2020 marque le lancement officiel du programme de recherche sur la vente Hlm (2020-2023)** porté et financé par Action Logement Groupe, la Banque des Territoires, la Fédération des coopératives Hlm, la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des offices publics de l'habitat, l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts, le Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA), Procivis-UESAP et l'Union sociale pour l'habitat (USH). Ce programme rassemblant cinq équipes de recherche vise à pallier le manque de travaux scientifiques sur les mécanismes et les conséquences des ventes de logements sociaux. La production de connaissances sur cet enjeu central des politiques du logement est pourtant essentielle à la construction d'une expertise collective et informée, capable d'évaluer les dispositifs à l'œuvre, d'éclairer la réflexion, d'alimenter le débat avec les pouvoirs publics, et de proposer d'éventuelles mesures complémentaires en termes de politiques publiques.

## Organisation du séminaire et modération de la journée :

- **Dominique Belargent**, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat
- **François Ménard**, responsable de programme de recherche au Plan urbanisme, construction, architecture
- **Bruno Marot**, urbaniste et docteur en politiques urbaines

## Rédaction des actes :

- **Bruno Marot**, urbaniste et docteur en politiques urbaines

---

## Table des abréviations

- AMI : Appel à manifestation d'intérêt
- ANA : Agence nationale de l'habitat
- ANCOLS : Agence nationale de contrôle du logement social
- AORIF : Association des organismes de logement social d'Ile-de-France
- APR : Appel à projets de recherche
- CLERSÉ : Centre lillois d'études et de recherches sociologiques et économiques
- CNRS : Centre national de la recherche scientifique
- DHUP : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Ministère de la Transition écologique et solidaire)
- DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- EHESS : École des hautes études en sciences sociales
- ELAN (loi) : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- ENHR : European Network for Housing Research
- ENS : École normale supérieure
- ESH : Entreprise sociale de l'habitat
- ESO : UMR Espace et société
- EVS : UMR CNRS 5600 Environnement ville société
- FILOCOM : Fichier des logements par communes
- IDPS : Institut de droit public, sciences politiques et sociales
- LATTS : Laboratoire techniques, territoires et sociétés
- LaSSA : Laboratoire de sciences sociales appliquées
- OLS : Organisme de logement social
- OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- PUCA : Plan urbanisme, construction, architecture (organisme de recherche interministériel)
- OPH : Office public de l'habitat
- REHAL : Réseau recherche habitat logement
- RLS : Réduction de loyer de solidarité
- SCIC : Société coopérative d'intérêt collectif
- UMR : Unité mixte de recherche
- USH : Union sociale pour l'habitat

# SOMMAIRE

<b>1. Séance d'introduction .....</b>	<b>4</b>
1.1 Mot d'accueil et présentation du programme .....	4
1.2 Intervention d'Hélène Peskine (secrétaire permanente du PUCA) .....	5
1.3 Rappel des objectifs, de l'organisation et du calendrier du programme de recherche .....	6
<b>2. Présentation des projets de recherche.....</b>	<b>8</b>
2.1 « La vente Hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ? (VALO) » - UMR CNRS 5600 Environnement Ville Société (Université Lumière Lyon 2, Université Jean Moulin Lyon 3, ENS) .....	8
2.2 « Vente de logements sociaux en Île-de-France : Les organismes Hlm et leurs locataires face au marché immobilier francilien (VIF) » - Laboratoire Géographie-Cités (Université Paris Panthéon Sorbonne, Université Paris Diderot, EHESS, CNRS) .....	11
2.3 « Bailleurs sociaux et acquéreurs face à la « mise en marché » du parc social. Une comparaison de marchés tendus et marchés détendus en région Hauts-de-France » - Laboratoire techniques, territoires, sociétés (LATTS) (Université Gustave Eiffel, École des Ponts, CNRS) et Centre lillois d'études et de recherches sociologiques et économiques (Clersé) (Université Lille 2, CNRS) .....	13
2.4 « Profils et trajectoires des ménages devenant propriétaires de logements sociaux » - Peuples des Villes et Laboratoire des sciences sociales appliquées (LaSSA) .....	17
2.5 « La vente Hlm dans les immeubles collectifs : monographies comparées des formes de gestion et du fonctionnement social des copropriétés » - Institut de droit public, sciences politiques et sociales (IDPS) (Université Sorbonne Paris Nord), et de l'UMR ESO (Espaces et sociétés) (Université de Caen) .....	20
2.6 Échange libre entre les équipes de recherche .....	23
<b>3. Échange technique sur la gouvernance, le calendrier et le suivi du programme.....</b>	<b>26</b>
<i>Participants au séminaire.....</i>	<b>30</b>

# 1. Séance d'introduction

Par **Dominique Belargent**, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'USH, et **François Ménard**, responsable de programme de recherche au PUCA

## 1.1 Mot d'accueil et présentation du programme

Par **Dominique Belargent**

Ce séminaire est le point d'aboutissement d'une démarche commune engagée un peu avant l'été 2019, qui s'est accélérée au début de l'année 2020, et qui a résisté à la crise sanitaire. L'ensemble des commanditaires, des partenaires et des équipes de recherche qui, malgré des conditions de travail compliquées, se sont mobilisés pour assurer la réussite de cette étape essentielle du projet, doivent en être remerciés.

Ce programme de recherche sur la vente Hlm est, pour mémoire, porté et financé par **neuf commanditaires** : l'Union sociale pour l'habitat et quatre des fédérations qui la composent (Fédération des ESH, Fédération des OPH, Fédération des Coop'Hlm, Fédération Procvivis), la Banque des Territoires, l'Institut pour la Recherche de la Caisse des Dépôts, le Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA), et Action Logement Groupe. Il compte également comme partenaires<sup>1</sup> la Fondation Abbé Pierre, les associations nationales d'élus, les associations nationales de locataires, ainsi que l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du Ministère de la Transition écologique et solidaire. Le programme associe, par ailleurs, les 33 organisations (collectivités locales, organismes Hlm, associations régionales d'organismes Hlm, association de locataires) qui ont répondu à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé en décembre 2019. Tous ces organismes appartiennent à **la communauté des acteurs et des chercheurs du programme** et représentent 140 personnes et plus de 80 personnes ont annoncé leur participation à ce séminaire.

---

<sup>1</sup> Liste des partenaires : l'Assemblée des communautés de France (AdCF), l'Assemblée des départements de France (ADF), l'Association des maires de France et présidents d'Intercommunalités (AMF), la CLCV (consommation, logement et cadre de vie), l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC), l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT), la Confédération nationale du

logement (CNL), la Confédération syndicale des familles (CSF), la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), la Fondation Abbé Pierre (FAP), France Urbaine, le Réseau recherche habitat-logement (REHAL) et Villes de France, et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du Ministère de la Transition écologique et solidaire.

- Favoriser l'appropriation par toutes les parties prenantes des approches, des objectifs, des fondements théoriques et des questions et des hypothèses de recherche qui structurent les propositions portées par les cinq équipes sélectionnées pour le programme ;
- Partager avec tout.e.s les participant.e.s des points de repères sur le pilotage, le calendrier, les temps forts et les outils de communication autour desquels s'organiseront le travail des équipes de recherche pendant les trois prochaines années.

**Dominique Belargent** souhaite également revenir brièvement sur les motivations de ce programme de recherche et sur les différentes étapes qui ont précédé son lancement.

La vente de logements sociaux se pratique en France depuis les années 1960 avec, bon an mal an, environ 8.000 ventes annuelles depuis le début des années 2000. Le nombre de ventes et d'organismes Hlm pratiquant la vente de manière significative est toutefois susceptible de progresser rapidement sous l'effet des dispositions de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. Cette dernière a introduit plusieurs dispositions permettant d'encourager et d'accélérer les ventes (autorisations de vente facilitées, simplification de la définition des prix de vente, création de sociétés de vente Hlm). Les organismes Hlm sont ainsi invités à s'engager plus activement dans cette voie pour compenser la création et la montée en charge de la réduction de loyer de solidarité (RLS) qui les prive d'une partie significative de leurs fonds propres. Dans les années à venir, ces dispositions pourraient étendre la vente à de nombreux territoires et de nombreuses collectivités locales. Elles sont également susceptibles de transformer les bénéficiaires des programmes de vente Hlm qui, jusqu'à une période récente, étaient encore majoritairement des locataires Hlm, voire des locataires du logement vendu lui-même. La multiplication des ventes

accélèrera, en outre, la création de copropriétés mixtes – qui posent des questions spécifiques quant à leur gestion – et entraînera la mutation des métiers et de l'activité des organismes Hlm. C'est dans ce contexte, et face à ces évolutions pressenties, que plusieurs acteurs du logement social et de la recherche décident, courant 2019, de se tourner vers la recherche pour éclairer cette nouvelle donne.

Il a paru important, dans un premier temps, d'analyser ce que la recherche existante a pu produire sur les politiques de vente de logements sociaux mises en œuvre ailleurs en Europe. C'est dans cette démarche **qu'un état des savoirs et des connaissances** a été réalisé par Matthieu Gimat, Bruno Marot et Manon Le Bon-Vuylsteke à partir de l'expérience de quatre pays : Royaume-Uni, France, Pays-Bas et Allemagne. Commandé par l'USH et l'Institut pour la Recherche de la Caisse des Dépôts, ce rapport, qui analyse près de 400 références entre 1965 et 2019, est disponible depuis le [Centre de Ressources de l'USH](#).

S'appuyant sur ce premier travail, le Réseau des Acteurs de l'Habitat a par ailleurs organisé le 28 novembre 2019 une journée intitulée « **La vente Hlm à l'épreuve de la recherche en France et en Europe** » à laquelle 300 personnes ont participé. Cet événement fut l'occasion de prendre connaissance du rapport sur la vente de logements sociaux en Europe et d'entendre les présentations éclairantes de trois chercheurs européens sur les cas du Royaume-Uni, des Pays-Bas et de l'Allemagne. Cette journée fut aussi et surtout l'occasion d'approfondir les questions de recherche sur lesquelles travailler en ce qui concerne le cas français, notamment lors de différents ateliers qui ont rassemblé acteurs et chercheurs. C'est lors de cette journée que le collectif d'acteurs du logement s'est constitué pour lancer et piloter le présent programme de recherche.

**Un appel à manifestation d'intérêt (AMI)** en direction des acteurs des territoires a ensuite été lancé le 10 décembre 2019. Il visait à identifier des acteurs locaux, notamment les collectivités locales et les organismes Hlm, souhaitant travailler sur une ou plusieurs dimensions de la vente Hlm et, le cas échéant, pouvant proposer des terrains, des questionnements et/ou des financements. **L'appel à projets de recherche (APR) en direction de la communauté scientifique** a lui été lancé, en parallèle, le 16 janvier 2020.

Dans le cadre de l'AMI et de l'APR, les acteurs des territoires et les équipes de recherche ont été invités à se positionner sur un ou plusieurs des **quatre axes de recherche** suivants :

1. Les politiques de vente de logements sociaux : fondements, modèle économique et financier, gouvernance, et marchés de l'immobilier (Approche « macro »);
2. Les mécanismes de vente et les stratégies de gestion locative et patrimoniale des organismes Hlm (Approche « méso »);
3. Les profils (caractéristiques, prix) et trajectoires des acquéreurs et des biens (Approche « micro »);
4. La gestion immobilière et sociale des copropriétés issues de la vente (Approche « micro »).

Sur cette base, 33 propositions émanant d'un grand éventail d'acteurs (collectivités, organismes Hlm, etc.) ont été reçues dans le cadre de l'AMI, ainsi que 14 propositions formulées par des équipes de recherche (laboratoires de recherche universitaire et structures associatives de recherche). Les commanditaires ont vivement regretté de ne pouvoir exploiter toutes les propositions de terrains formulées par les acteurs des territoires. Toutefois, tous sont invités à participer activement à la réflexion dans le cadre des événements qui seront proposés tout au long de ce programme. Il est en outre souligné que les 14 propositions déposées par les équipes de recherche étaient toutes très intéressantes, certaines étant même d'excellente qualité. Le jury s'est réuni le 6 mai 2020 et n'a ainsi pas eu la tâche facile. Les cinq propositions retenues, qui couvrent les quatre lots de recherche évoqués ci-avant, sont celles qui correspondent le mieux aux objectifs du programme de recherche.

**Dominique Belargent** a enfin rappelé que **l'objectif du programme est d'alimenter les débats sur la vente Hlm entre acteurs et chercheurs, mais surtout avec les pouvoirs publics**, sur la base des résultats que les équipes dégageront. C'est bien ici l'exigence qui guidera ce programme de recherche pendant ces trois années : mettre la connaissance au service du débat public.

## **1.2 Intervention d'Hélène Peskine (secrétaire permanente du PUCA)**

**Hélène Peskine** remercie l'USH et ses partenaires pour leur invitation et rappelle l'enthousiasme du PUCA à participer à ces travaux. Le PUCA a une longue histoire de partenariats scientifiques en matière de recherche appliquée, notamment avec les opérateurs du logement, et pas seulement du logement social. À cet égard, il paraît aujourd'hui essentiel d'être attentifs aux hybridations entre logement social et logement privé. Ce sont des sujets sur lesquels les faits ont besoin d'être objectivés, et

les modèles économiques et les effets sociaux et parfois environnementaux de ces hybridations doivent être davantage identifiés et approfondis. Depuis deux ans, le PUCA a repris une certaine dynamique sur les programmes de recherche s'intéressant au logement et est très heureux de pouvoir s'engager aujourd'hui, avec le mouvement Hlm, sur cette question de la vente de logements sociaux. Outre les éclairages qui pourront être apportés aux opérateurs et aux collectivités du fait de ses impacts territoriaux importants notamment en zone tendue, ce programme sera aussi de rouvrir cette question de la vente Hlm avec la nouvelle ministre du logement Emmanuelle Wargon. Le calendrier est judicieux si l'on veut commencer à produire des éclairages sur ces sujets et en tirer des enseignements pour l'action et pour les politiques publiques, y compris dans une forme d'évaluation de la loi ELAN qui a ouvert largement les possibilités de procéder à la vente de logements sociaux.

### 1.3 Rappel des objectifs, de l'organisation et du calendrier du programme de recherche

Par **François Ménard**, responsable de programme de recherche au PUCA

Le dispositif de coordination et de suivi du programme proposé par les commanditaires vise à assurer son bon déroulement, et de bonnes conditions de travail aux équipes de recherche. Il s'agit également d'organiser des temps d'échange entre les équipes qui peuvent être sur des axes différents et/ou transversaux, mais aussi des temps d'échange entre les équipes et les acteurs du logement social. Il s'agit aussi de produire un « **effet de programme** » en préparant la réception, l'appropriation et la discussion des travaux sans attendre les rapports finaux, ainsi qu'en partageant des documents intermédiaires accessibles au plus grand nombre. Il serait dommage sur un tel sujet de laisser les chercheurs travailler seuls pendant trois ans et de simplement réceptionner et diffuser leurs rapports.

La communauté d'acteurs réflexifs rassemblés autour de ce programme a vocation à devenir moteur dans la construction d'une expertise collective qui contribuera au débat public, au débat professionnel, à l'évaluation des dispositifs à l'œuvre, et qui pourra, le cas échéant, faire des propositions d'accompagnement et d'adaptation de cette politique publique. C'est dans cet objectif que le dispositif suivant a été conçu.

La gouvernance de programme est construite autour de trois instances :

- **Un comité de pilotage** composé des neuf commanditaires et des représentants des partenaires, ainsi que des cinq équipes de recherche selon des modalités qui seront discutées durant ce séminaire. L'enjeu de ce comité est d'être garant des objectifs du programme et de s'assurer à chaque moment clé de son avancement que les décisions prises le sont en bon accord entre l'ensemble des parties prenantes. Il est aussi de communiquer et transmettre un certain nombre d'éléments sur l'avancement de la recherche et les premiers résultats, ainsi que de produire des documents accessibles à tous.
- **Un secrétariat technique** qui a vocation à assurer le suivi opérationnel du programme et à être le point de contact pour les acteurs et les équipes de recherche.
- **Une communauté des acteurs et des chercheurs** constituée de l'ensemble des organismes de logement social, des collectivités locales et des associations qui se sont positionnés lors de l'AMI.

**François Ménard** présente ensuite le calendrier des trois années du programme de recherche. Plusieurs rendez-vous sont prévus avec le comité de pilotage, et avec la communauté des acteurs et des chercheurs :

- En 2020, avec ce séminaire de lancement du programme.
- En 2021, aucun événement ne sera organisé le temps que les équipes de recherche puissent se mettre au travail et mettent place leurs protocoles de recherche. La communauté sera toutefois informée de l'évolution de la recherche probablement à travers la diffusion d'une newsletter ou d'états d'avancement.
- En 2022, un séminaire « fil rouge » sera organisé en début d'année pour permettre aux chercheurs de présenter leurs premières observations, de tirer de premiers enseignements sur le matériel collecté, et d'avoir de premiers échanges entre acteurs et chercheurs. Ce séminaire donnera le coup d'envoi de la phase de valorisation scientifique et opérationnelle de ce programme.
- En 2023, les résultats consolidés des projets de recherche seront présentés en fin d'année

durant un séminaire final. Ce sera l'occasion de prolonger les débats entre acteurs et chercheurs qui pourront être incorporés aux synthèses.

- En 2024, une conférence de clôture plus large sera organisée pour tirer les grands enseignements du programme et pour examiner les éventuels ajustements et les recommandations identifiés par les chercheurs pour les pratiques des acteurs et les politiques publiques.

**Dominique Belargent** ajoute qu'une réflexion est actuellement menée au sein du comité de pilotage sur les outils de communication (newsletter, site internet, carnet de recherche, etc.) qui pourraient être utilisés pour informer et mobiliser en continu l'ensemble des participants à ce programme. Un article réalisé par le journaliste Victor Rainaldi paraîtra dans le numéro d'« Actualités Habitat » du 30 septembre. Il portera sur ce séminaire et, plus largement, sur le programme de recherche.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> [« Pendant la vente, les travaux de recherche continuent », Actualités Habitat, n°1128 du 31 août 2020](#)

## 2. Présentation des projets de recherche

Toutes les équipes sont maintenant appelées à présenter leurs projets et leurs démarches de recherche en une vingtaine de minutes, chaque présentation étant suivie par une séance de questions ouverte aux participants. Les trois équipes ayant un projet de recherche transversal, c'est-à-dire traitant de plusieurs axes de recherche, débutent la présentation puis suivront, plus tard dans la journée, les deux équipes avec les projets se concentrant sur un axe principal de recherche.

### 2.1 « La vente Hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ? (VALO) » - UMR CNRS 5600 Environnement Ville Société (Université Lumière Lyon 2, Université Jean Moulin Lyon 3, ENS)

**Dominique Belargent** (USH) transmet la parole à **Lydia Coudroy de Lille** (professeure de géographie à l'Université Lumières Lyon 2) de l'UMR CNRS 5600 Environnement Ville Société (EVS) pour la présentation du premier projet de recherche. Il insiste sur le fait que la notion de « valorisation », centrale dans cette proposition, a fortement intéressé les membres du jury.

**Lydia Coudroy de Lille** remercie les responsables du programme de recherche d'avoir retenu cette proposition élaborée par un collectif de chercheurs et d'enseignants-chercheurs issus de cinq laboratoires de la région Auvergne Rhône-Alpes.

#### Objectifs et questions de recherche

Le postulat de départ du projet de recherche de l'équipe EVS réside dans le fait que la vente Hlm est une transaction économique qui confère de la valeur à un bien qui est mis sur le marché, et qui permet également à ce bien d'entamer un processus de valorisation. Mais qu'en est-il des différents ensembles dans lesquels ce bien est enchâssé : ce logement se situe dans un immeuble, lequel constitue, ou est compris, dans une copropriété, et est localisé dans un quartier. À cet égard, les questions suivantes vont guider la recherche : par quels processus la vente Hlm génère-t-elle de la valorisation à ces différents niveaux ? Selon quels attendus explicites et implicites cette valorisation se produit-elle ? Et avec quels résultats ? En somme, **Lydia Coudroy de Lille** explique qu'un

questionnement pourrait résumer cette recherche: **quelle est la valorisation attendue et la valorisation produite par la vente des logements Hlm ?**

Dans cette démarche, l'équipe aborde la notion de « valorisation » dans un sens polysémique et pluridimensionnel. La recherche traitera ainsi de :

- **Valorisation économique** – Un effort particulier portera sur l'étude des effets de la vente Hlm sur les marchés immobiliers à travers une analyse diachronique et synchronique. Comment a évolué le rythme des ventes Hlm dans le temps, et pourquoi ? Cette analyse sera essentiellement menée à partir du début des années 2000 à un niveau national et local. D'éventuels cycles seront identifiés et mis en relation, le cas échéant, avec des moments forts de la vie politique et économique à ces deux échelles. Par ailleurs, la vente Hlm ne sera pas considérée économiquement comme un isolat mais comme une composante des marchés locaux du logement. La recherche cherchera ainsi à comprendre comment les ventes de logements sociaux s'intègrent et s'articulent avec les autres transactions immobilières dans les territoires d'études, où sont-elles les plus nombreuses, comment se répartissent-elles entre les territoires aux marchés tendus et détendus, et quel rôle jouent-elles dans ces situations de marché si différents. De la même manière, les recherches tenteront d'identifier comment se situent les prix des ventes Hlm vis-à-vis des autres transactions sur les mêmes territoires, et la manière dont elles constituent et/ou alimentent ou non un marché. Ces questions porteront sur les ventes elles-mêmes, mais également sur les éventuelles mises en location qui peuvent se produire suite à une cession.
- **Valorisation patrimoniale** – Cette dimension peut être analysée au niveau à la fois des bailleurs, des copropriétés et des ménages. En ce qui concerne les bailleurs, la vente Hlm consiste à amputer leur stock de logements pour le renouveler en mobilisant les revenus réalisés dans la perspective d'améliorer la qualité du parc restant ou de produire de nouveaux logements. La question des représentations qu'ont les organismes Hlm de leur patrimoine sera examinée, et les choix qu'ils opèrent seront questionnés : vendent-ils leurs logements parce qu'ils considèrent que c'est une ressource valorisable ou, au contraire, parce qu'ils pensent que leur valeur déprécie ? Pourquoi et comment choisissent-

ils les logements concernés par la vente, et selon quels critères : localisation, valeur attendue, qualité ? Si des revenus sont attendus à court terme, quels sont les effets attendus à long terme sur le patrimoine restant ? Les espoirs de rentabilité financière se confirment-ils pour les organismes enquêtés ?

En ce qui concerne les copropriétés, la vente Hlm fait naître des copropriétés mixtes au fonctionnement plus ou moins facile et peut même contribuer, à la longue, à la dégradation des relations sociales entre les habitants, et à la dévalorisation du bâti si la copropriété se trouve en difficulté. Ainsi, l'équipe cherchera à comprendre dans quelle mesure la vente Hlm valorise-t-elle ou fragilise-t-elle le devenir des immeubles ou des groupes d'immeubles concernés.

En ce qui concerne les ménages acquéreurs, la question est de savoir si tous les nouveaux acquéreurs seront capables d'entretenir ce bien sur le long terme. La littérature montre que la plupart des acquéreurs occupent le bien acheté, même si d'autres décident de le valoriser en le louant, en le revendant, voire en le transformant en résidence secondaire.

- **Valorisation territoriale** – Cette dimension vise à étudier les effets attendus de la vente Hlm sur les quartiers, notamment ceux en difficulté. Les cessions entraînent mécaniquement une diversification des statuts d'occupation et devraient participer à une plus grande mixité sociale ; laquelle est souvent connotée positivement par les politiques publiques et constituerait ainsi un argument en faveur de la vente Hlm. Pourtant la littérature existante invite à la prudence car les populations modestes risquent de se concentrer dans les quartiers où se concentre le parc locatif et de dévaloriser l'image de ces poches d'habitat social. L'ensemble de ces dimensions seront observées sur les terrains enquêtés.

### **Sources, méthodes et terrains de recherche**

**Lydia Coudroy de Lille** rappelle par ailleurs que l'état de l'art réalisé sur la vente de logements sociaux en Europe a pointé une forme de neutralité théorique de la recherche sur ce sujet : il n'y pas de « théorie de la vente Hlm » et ce projet n'a pas d'ambition d'en créer une. La recherche s'appuiera néanmoins sur un certain nombre d'apports de la littérature scientifique, notamment en ce qui concerne les marchés locaux du logement et le flou

croissant des frontières qui y existent entre le public et le privé (Bonneval & Pollard, 2017). Les notions de « valeur d'échange » et de « valeur d'usage » du logement seront aussi mobilisées, le processus de vente Hlm renforçant, par définition, la « valeur d'échange » des biens. Le bilan des expériences étrangères, notamment au Royaume-Uni, invite à avoir un regard assez distancié sur les effets attendus en termes de valorisation financière. En matière de (re)valorisation territoriale, une littérature issue de recherches en géographie sur les questions de développement local, d'agriculture, de patrimoine, de tourisme et de renouvellement urbain sera mobilisée.

La création de valeur économique constitue, de plus, l'un des moteurs du renouvellement urbain et contribue à la transformation des marchés fonciers et immobiliers. Mais le terme de valorisation territoriale est plus large et articule, ou juxtapose, la valeur financière des activités présentes sur un territoire donné, mais aussi la valeur sociale et symbolique faite de représentations sociales et spatiales, d'un imaginaire des habitants ou des personnes qui fréquentent un territoire. En considérant que le parc Hlm est une « ressource territoriale » (Gumuchian et Pecqueur 2007, Pecqueur 2013), les études d'économie spatiale pourront également être utilisées dans le cadre de cette recherche.

Le projet et les activités de recherche se structurent globalement en deux axes :

- **Axe 1 - Analyse quantitative de la vente de logements sociaux sur les marchés locaux du logement**

Un premier axe va s'intéresser, dans une approche plutôt quantitative, aux effets de la vente de logements Hlm sur les marchés locaux du logement. Deux hypothèses seront étudiées selon les contextes de marché. Dans les zones où le marché est détendu, l'hypothèse est que les acteurs du territoire cherchent à se délester d'une partie du patrimoine de logements sociaux afin de générer des revenus. Parmi les effets anticipés, l'accession dans le parc Hlm diminuerait la demande sur le marché privé et produirait un effet négatif sur les prix. À l'inverse, dans les zones où le marché est tendu, l'hypothèse est, qu'en matière d'objectifs, les revenus issus de la vente Hlm permettraient d'impulser de nouveaux investissements et, qu'en matière d'effets, les cessions faciliteraient l'accession à la propriété de ménages modestes, qui n'auraient pas pu faire de même dans le parc privé, sans pour autant réduire la demande et impacter les niveaux de prix observés sur le marché privé.

Cette analyse sera menée par l'équipe EVS aux échelles nationale et locale. D'un point de vue méthodologique, les données Perval et Bien, Filicom, Fideli seront utilisées à l'échelle nationale pour construire une analyse diachronique et spatiale des transactions et une analyse économétrique des prix. Les mêmes données pourront être utilisées à l'échelle locale, tout comme les données notariales, des hypothèques, du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), des archives départementales, et des données de terrain recueillies par les partenaires (au moins cinq bailleurs).

- **Axe 2 - Analyse qualitative des processus de valorisation induits par la vente Hlm dans les régions de Lyon et Grenoble**

Un second axe proposera une analyse plus qualitative des processus de valorisation induits par la vente Hlm dans les régions de Lyon et de Grenoble. Les attentes sur la vente Hm, du point de vue de la valorisation, seront étudiées : les acteurs des territoires attendent-ils plus de mixité ? Attendent-ils également une forme de requalification des quartiers, ou de stabilisation des ménages qui sont dans une trajectoire résidentielle ascendante ? Cet axe de recherche s'appuiera davantage sur des données de première main, notamment des sources écrites de la littérature grise (archives, rapports) et des données qualitatives recueillies lors d'enquêtes (entretiens, enquêtes dans les copropriétés) réalisées par l'équipe.

**Les trois terrains de recherche (Métropole de Lyon, ville de Roanne, département de l'Isère)** sont situés dans la région Auvergne Rhône-Alpes où se sont concentrées, entre 2014 et 2017, 14 % des ventes à l'échelle nationale, juste derrière l'Île-de-France qui a elle rassemblée 16 % de ventes. Peu de recherches existantes s'intéressent toutefois à la région Auvergne Rhône-Alpes, malgré un ratio de logements Hlm vendus au regard du parc social existant deux fois plus élevé qu'en région parisienne. Parmi ces territoires à l'étude, la Métropole de Lyon est bien évidemment un marché tendu, alors que la ville de Roanne correspond à un marché plutôt détendu à proximité de Lyon, et que l'Isère est l'archétype d'un territoire non métropolitain au marché détendu.

### **Calendrier et équipe de recherche**

Le calendrier de travail est assez classique : la préparation des bases de données, l'état de l'art, et le recensement des sources seront effectués la

première année ; l'analyse des données et les missions de terrains seront réalisées en seconde année ; et les activités de valorisation de la recherche débiteront ensuite.

L'équipe de recherche est relativement nombreuse mais reste équilibrée et multidisciplinaire (économie, géographie, sociologie, histoire, urbanisme). Elle compte, en plus des chercheurs et enseignants-chercheurs, deux contrats doctoraux. Une première doctorante (Manon Le Bon-Vuylsteke) sera totalement dédiée au programme, alors qu'un-e second-e doctorante-e y contribuera partiellement sur les dimensions sociologiques. Un-e ingénieur-e d'étude en sociologie (laboratoire Max Weber) sera également recruté-e, tout comme des stagiaires de niveau master.

Le projet compte comme **principaux partenaires**, côté lyonnais, Alliade Habitat, ABC Hlm, l'AURA-Hlm, la Métropole de Lyon, la Confédération syndicale des familles de Lyon et du Rhône, et le bureau d'études Espacité.

### **Commentaires et questions des participants :**

**Stéphanie Golfouse** (directrice « accession sociale » chez Alliade Habitat), partenaire du projet de recherche, apprécie à quel point ce genre de programme est susceptible d'aider les acteurs à sortir de leurs organismes et regarder ce qu'il se passe à l'échelle des territoires. Le travail de recherche et ses résultats sont attendus avec beaucoup d'intérêt.

**Peggy Mertiny** (directrice d'études au Cerema) remercie les organisateurs du programme d'associer le Cerema, qui travaille par ailleurs sur la vente Hlm depuis 2014 et le rapport de Pascaline Tardivon. Le Cerema vient également de terminer une étude sur la vente Hlm en région Auvergne Rhône-Alpes pour le compte de la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). Cette étude, qui s'intéresse à un certain nombre de sujets qui ont été cités, n'est pas encore validée par le commanditaire mais a vocation à être diffusée. **Dominique Belargent** (USH) souligne, qu'effectivement, la communauté rassemblée autour de ce programme a vocation à être un lieu d'échange de ressources.

**Aicha Mouhaddab** (directrice de l'AURA-Hlm) prend la parole pour exprimer le plaisir de l'AURA de participer et d'être en appui à la recherche de l'équipe EVS au niveau régional et territorial avec ABC-Hlm. Elle souhaite également remercier Lydia Coudroy de Lille pour la qualité et la clarté de son intervention.

## **2.2 « Vente de logements sociaux en Île-de-France : Les organismes Hlm et leurs locataires face au marché immobilier francilien (VIF) » - Laboratoire Géographie-Cités (Université Paris Panthéon Sorbonne, Université Paris Diderot, EHESS, CNRS)**

**Matthieu Gimat** (maitre de conférences en aménagement et urbanisme à l'Université de Paris et membre du laboratoire Géographie Cités) souhaite également remercier les commanditaires et les partenaires du programmes de recherche. Trois points seront abordés lors de cette présentation : les enjeux généraux qui ont amené l'équipe à répondre à l'appel à projets, les deux axes de recherche envisagés, la présentation de l'équipe de recherche et des actions de valorisation qui sont prévues.

### **Les enjeux du projet de recherche**

Cette proposition de recherche part du constat que la vente Hlm a été promue en France par différents acteurs pour trois raisons principales : renforcer la mixité sociale au sein des quartiers où le logement Hlm est majoritaire, faciliter le parcours résidentiel de certains ménages, et contribuer au financement du secteur du logement social. La cession de logements sociaux vise, en d'autres termes, à donner un rôle nouveau à une partie du patrimoine des organismes Hlm, aussi bien sur les marchés immobiliers (sous forme d'une offre nouvelle et spécifique) que dans leurs bilans comptables (sous forme de produits de cession réinvestis).

Le projet de recherche porté par le laboratoire Géographie Cités vise à explorer ces transformations du rôle que joue le logement social sur les marchés immobiliers et dans les parcours résidentiels des ménages une fois qu'est ouverte la possibilité de le vendre. Il porte ainsi sur une vision assez large des enjeux identifiés par le programme et répond de manière transversale aux quatre lots de l'APR. Ce questionnement paraît d'autant plus important dans le contexte où, comme l'a rappelé Dominique Belargent en début de journée, une hausse du volume annuel des ventes est observée depuis le début des années 2010 avec plus de 8.000 unités vendues en 2017, alors que les cessions ont longtemps plafonné autour de 4.000 unités.

Cette enquête va porter plus spécifiquement sur le cas de l'Île-de-France, et notamment sur ses marchés les plus tendus. Il s'agit d'observer les dynamiques de la vente Hlm là où le logement social

joue un rôle particulièrement central dans l'accès des ménages au logement, avec une région qui présente des particularités intéressantes : des volumes de vente significatifs mais répartis de manière assez inégale sur le territoire régional, des prix de vente élevés pouvant atteindre facilement 4 000 euros/m<sup>2</sup>, des enjeux de reconstitution du parc vendu dans un contexte de cherté des terrains, et un parc majoritairement collectif – ce qui est important pour les processus de vente avec la création de copropriétés mixtes.

### **Axes de recherche**

Afin d'explorer ces enjeux, l'équipe constituée autour du laboratoire Géographie Cités propose de structurer la recherche en deux axes :

- **Axe 1 - Habiter et gérer les immeubles sociaux mis en vente**

Il s'agit dans ce premier axe d'analyser des immeubles sociaux mis en vente. L'équipe part du constat que peu de connaissances existent en France sur les conséquences de l'achat d'un ancien logement Hlm par un ménage, ainsi que sur ce que deviennent les anciens logements sociaux vendus. Or ce sont des informations essentielles car elles permettraient d'évaluer les politiques de vente à l'aune des objectifs qui leur ont été fixés – contribuer à la mixité sociale et stimuler les parcours résidentiels notamment.

Pour obtenir ce type d'informations, une méthodologie s'appuyant sur la réalisation de monographies a été retenue (enquête B). Souvent utilisée par des travaux de recherche au Royaume-Uni pour évaluer les conséquences de la vente de logements sociaux, cette approche permet de recenser, de manière chronologique, les achats et les ventes d'appartements dans un immeuble. L'occupation et l'état général de trois immeubles sociaux vont ainsi être étudiés en Île-de-France, après leur mise en vente. Une enquête systématique auprès des occupants sera réalisée, qu'ils aient acheté ou non, afin de comprendre leurs motivations à se maintenir dans les lieux, ainsi que leurs parcours et stratégies résidentiels. Une attention particulière sera portée aux acquéreurs sans lien préalable avec le parc social car ces derniers représentent une part croissante des acquisitions. Des entretiens seront également conduits avec les personnels en charge de la gestion et de l'entretien des immeubles (organismes Hlm et syndicats de copropriété) pour comprendre comment les cessions de logements sociaux modifient les conditions d'entretien et de vie commune. Les monographies d'immeubles vont

ainsi permettre de traverser et de lier les lots de recherche 2, 3 et 4 du programme de recherche.

Ce volet de la recherche sera en partie réalisé dans le cadre d'enquêtes menées par des étudiants de Master 2 de l'Université Paris 1 et sera complété par une enquête photographique conduite par une chercheuse-photographe, Hortense Soichet, auprès de ménages volontaires pour approfondir la réflexion sur les modalités d'appropriation des logements et espaces communs. Ces activités de recherche nécessitent bien évidemment un partenariat assez fort avec des bailleurs de logement social. Des échanges sont en cours avec l'Office public de l'habitat (OPH) Logial et deux autres organismes, mais Matthieu Gimat appelle d'autres bailleurs intéressés à se manifester le cas échéant.

En complément des monographies d'immeubles, des analyses quantitatives (enquête A) à l'échelle régionale seront également conduites par le Cerema Hauts-de-France avec l'apport de l'Institut Paris Région, notamment pour analyser, à grande échelle, la composition des ménages qui font l'acquisition un logement social. Ce travail quantitatif permettra de mieux comprendre le contexte socio-économique des trois immeubles enquêtés. Il permettra également de les comparer à l'échelle régionale ou locale, ainsi que d'évaluer leur représentativité et ainsi la capacité de cette recherche à procéder à une montée en généralité à partir de ces cas spécifiques.

#### **• Axe 2 - Vers un logement « temporairement social » ?**

Si le premier axe de recherche vise à faire le bilan des ventes passées, le second axe est plus exploratoire et tente d'évaluer les effets potentiels des ventes actuelles et futures. L'idée est de réfléchir à la manière dont la vente Hlm participe, avec d'autres dispositifs, à rompre avec la conception selon laquelle le statut des logements sociaux est quasi immuable. Certains organismes commencent à anticiper assez tôt la cession des logements qu'ils possèdent, parfois même avant leur construction. Selon une enquête de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), un tiers des organismes enquêtés disent envisager, dès leur construction, la vente de logements sociaux, certains intégrant même le produit estimé des ventes futures dans leurs plans de financement. Des entretiens seront organisés (enquête C) avec des responsables des organismes Hlm pour chercher à documenter ce constat et mieux comprendre comment la possibilité de vendre transforme les processus de production du logement social.

L'équipe de recherche souhaiterait aller un peu plus loin car, en plus de la vente Hlm, différents de

produits immobiliers sont apparus depuis les années 1990 (Pinel, usufruit locatif social, logements rénovés par le biais d'aides de l'ANAH, parc de la Foncière Logement, logements locatifs intermédiaires) et aboutissent à la création de logements « à occupation sociale temporaire ». En d'autres termes, à travers ces dispositifs, les propriétaires et les gestionnaires de logements doivent s'engager, en échange d'aides publiques, à les louer à des prix maîtrisés et à des ménages dont le revenu ne dépasse pas un certain plafond. L'Ile-de-France est un terrain pertinent pour observer ces dispositifs qui y sont tout particulièrement utilisés.

Dit autrement, l'ambition de ce projet de recherche est ainsi de tester la pertinence d'un rapprochement entre, d'une part, les évolutions liées à la vente Hlm et, d'autre part, la montée en puissance de ces dispositifs de logements temporairement sociaux. Plusieurs enjeux sont en effet commun : une durée limitée de l'occupation sociale ; un financement par le biais d'aides publiques directes ou indirectes ; la mobilisation de l'épargne des ménages pour financer une ou plusieurs étapes de leur cycle de vie ; la nécessité, du point de vue de la gestion locative et patrimoniale, d'anticiper la fin de la période d'occupation sociale (par la libération du logement ou la transformation du statut d'occupation du ménage occupant) ; et l'appréhension de cette offre de logement spécifique par les collectivités locales, notamment en ce qui concerne l'organisation à long terme de la mixité sociale. À cette fin, une enquête exploratoire (enquête D) sera conduite auprès des professionnels de l'immobilier pour mieux comprendre les conséquences du caractère temporairement social des logements considérés sur le montage des opérations, sur leur localisation, leur occupation et leur gestion. Cette offre de logements à « occupation sociale temporaire » – souvent appelés « logements abordables » (affordable housing) – ayant fait l'objet de travaux de recherche dans plusieurs pays (Royaume-Uni, États-Unis et Australie notamment), les résultats obtenus dans le cadre de projet de recherche pourront être discutés dans une perspective comparative.

Le projet prévoit également d'engager une analyse croisée des axes 1 et 2, notamment pour comprendre comment la vente contribue à renforcer la gestion active du patrimoine des organismes Hlm et des ménages, et à comprendre par ailleurs s'il peut y avoir une articulation entre la demande des acquéreurs de logements sociaux et l'offre qui est produite par les organismes Hlm et donc si les stratégies de développement de la vente Hlm sont pérennes.

## **Équipe de recherche et valorisation**

Pour réaliser cette recherche, une équipe assez large a été réunie autour des chercheurs.e.s du laboratoire Géographie Cités avec des universitaires issus de différentes disciplines (aménagement et urbanisme, histoire, sociologie), des experts du Cerema et de l'Institut Paris Région, une chercheuse-photographe, et le recrutement d'un.e post-doctorant.e.

L'équipe prévoit différentes actions de valorisation tout au long de la recherche avec notamment : une participation aux séminaires et journées d'étude du programme de recherche, des publications dans des revues scientifiques, des publications destinées aux professionnels et au grand public, ainsi que la publication d'un ouvrage prenant appui sur les photographies réalisées par Hortence Soichet.

## **Commentaires et questions des participants :**

**Cécile Roussel** (directrice générale de Batigère Maison Familiale) précise que Batigère (35 000 logements en Ile-de-France) est intéressé à participer à cette recherche transversale si les territoires où le bailleur est présent convergent avec ceux de l'étude. Batigère cède du patrimoine depuis des années et possède actuellement un programme de vente.

**Sandra Beer** (responsable Études & Analyse des marchés chez CDC Habitat) remercie Matthieu Gimat pour la présentation et souhaite manifester l'intérêt de CDC Habitat pour cette étude. Une réunion est prévue avec l'équipe de Géographie Cités pour discuter du projet de recherche et étudier la possibilité de mettre du patrimoine à disposition de l'étude.

**Odile Fraczek** (chargée de projet à l'Association des organismes de logement social d'Ile-de-France (AORIF)) remercie l'équipe pour ce projet très intéressant. L'AORIF se tient à disposition des équipes pour, le cas échéant, mobiliser des organismes Hlm et des acteurs territoriaux, et partager des données produites par l'équipe interne de l'observatoire et des statistiques, ainsi que le panorama sur la vente Hlm sur les cinq dernières années. Ce rapport réalisé par Océane Cirera s'appuie sur différents éléments statistiques (RPLS, enquête annuelle de l'USH, etc.) pour faire une cartographie de ces ventes. L'AORIF a également travaillé sur l'accession sociale à la propriété en réalisant notamment une étude sur le profil des acquéreurs et des ventes. **Odile Fraczek** s'interroge

enfin sur la possibilité de pratiquer une étude comparative entre la vente Hlm et la vente dans le neuf.

**Matthieu Gimat** confirme l'intérêt de l'équipe de recherche pour ces travaux et la nécessité d'organiser des formes de complémentarité. Il explique, par ailleurs, que l'accession sociale à la propriété n'était pas jusqu'à présent dans les questions de recherche retenues car ce sujet avait été indiqué comme « à la marge » dans l'APR. Toutefois, cette dimension pourrait être intégrée dans les dispositifs « d'occupation sociale temporaire » à étudier.

**Valérie Bordes** (cheffe de projet habitat social, Communauté d'agglomération Grand Paris Sud) explique, sur le fil de discussion, que Grand Paris Sud est très impactée par la vente Hlm avec de nombreuses opérations en cours et à venir. La communauté d'agglomération a ainsi répondu à l'AMI et reste très intéressée par une participation au travail de recherche conduit par le laboratoire Géographie Cités.

## **2.3 « Bailleurs sociaux et acquéreurs face à la « mise en marché » du parc social. Une comparaison de marchés tendus et marchés détendus en région Hauts-de-France » - Laboratoire techniques, territoires, sociétés (LATTS) (Université Gustave Eiffel, École des Ponts, CNRS) et Centre lillois d'études et de recherches sociologiques et économiques (Clersé) (Université Lille 2, CNRS)**

**François Ménard** (PUCA) introduit la présentation de ce projet de recherche mené par **Yoan Miot** (maitre de conférences en urbanisme et en aménagement à l'Université Gustave Eiffel et membre du LATTS, spécialiste des territoires détendus et des villes en décroissance) et **Cécile Vignal** (maitre de conférences en sociologie à l'Université de Lille et membre du Clersé, spécialiste des classes populaires et des questions du rapport habitat-travail) qui porte une attention particulière à la question des inégalités.

## **Problématique de la recherche**

**Yoan Miot** rappelle, en guise d'introduction, que la justification donnée à l'intensification de la vente de logements sociaux en France tient à la nécessité d'augmenter les capacités d'autofinancement des organismes Hlm dans le cadre de la mise en œuvre de la RLS. Or l'équipe LATTs – Clersé suggère que cette analyse s'effectue à partir d'une vision relativement uniforme des marchés du logement, alors même que chercheurs et acteurs des politiques du logement, tant au niveau national que local, font le constat d'une hétérogénéité croissante entre marchés tendus (zones A et A bis) et marchés détendus (zones B2 et C). Ces marchés détendus, qui couvrent essentiellement des territoires ruraux, des villes moyennes et des agglomérations en crise, présentent des caractéristiques potentiellement singulières en matière de vente Hlm. Les ressources issues des cessions pourraient y être plus faibles et incertaines. Des travaux de recherche (notamment ceux de Marie Mondain) montrent également que les organismes de logements sociaux (OLS) inscrits dans ces marchés détendus présentent une plus forte fragilité financière, une plus grande exposition à la RLS, et une population souvent plus populaire que les autres organismes. À l'inverse, sur les marchés tendus, la vente Hlm présente une opportunité d'accession à la propriété pour les ménages populaires qui ont de plus en plus de difficultés à accéder à ce type de marché. Toutefois, face à la difficulté d'accéder au foncier sur ces territoires, les OLS pourraient avoir des difficultés à reconstituer le parc vendu, ce qui limiterait les possibilités d'accroissement de l'offre.

Ce constat amène l'équipe de recherche à poser une hypothèse structurante à savoir que la vente Hlm pourrait être un facteur de renforcement des inégalités entre marchés tendus et marchés détendus, mais aussi entre territoires, organismes logeurs, et ménages accédants. La littérature montre que la vente Hlm touche en premier lieu les segments les plus attractifs et les plus tendus des marchés du logement, là où la demande est la plus forte (ex : logements individuels, ou logements collectifs situés hors « quartiers de la politique de la ville » (QPV)). Elle indique également que les produits de cession sont très nettement différenciés entre marchés tendus et détendus, et que l'accession à la propriété d'un logement social, dans les années 1990, était principalement une accession par défaut de ménages relativement âgés dans un contexte de chômage de masse.

Ainsi, ces éléments pourraient laisser à penser que **la vente Hlm est susceptible d'accroître les inégalités** :

- **Entre territoires**, en fragilisant les territoires détendus avec de potentielles stratégies « d'exit » de certains OLS, mais aussi les territoires tendus en réduisant la capacité des organismes Hlm à reconstituer l'offre et donc à répondre à la demande en logement social en raison des tensions sur les marchés fonciers.
- **Entre organismes logeurs**, en fragilisant plus fortement les acteurs très centrés sur les marchés détendus : les organismes rattachés à des collectivités pourraient enregistrer des profits de cession plus restreints entraînant des difficultés pour se développer, alors que d'autres pourraient être tentés de quitter ces territoires pour mieux se recentrer dans les marchés tendus et ainsi continuer leur développement.
- **Entre ménages accédants**, avec, dans les territoires détendus, des ménages qui tireraient profit d'une plus faible valorisation lors d'une revente éventuelle du bien et qui auraient des possibilités de revente en cas de rupture biographique (chômage, décès, divorce, injonction à la mobilité résidentielle).

## **Axes de recherche**

Ces éléments de contexte et de problématique générale ont conduit l'équipe LATTs - Clersé à élaborer trois axes d'investigation :

- **Axe 1 - La construction du marché du logement social dans les marchés tendus et détendus**

Le premier axe de recherche se fonde sur une analyse qualitative pour étudier les mécanismes de la construction du marché du logement social à la fois du point de vue des organismes et de celui des accédants. Côté bailleurs, l'idée est de comprendre comment se construit la valeur des biens et les stratégies poursuivies à travers une approche de sociologie économique qui cherche à décrypter les conditions de rencontre de l'offre et de la demande (nature de l'offre, organisation de la vente, etc.). Côté accédants, l'analyse de la mise en marché va s'intéresser à la manière dont s'effectue l'achat d'un logement social en portant une attention particulière au rôle de la parenté, de l'ancrage territorial, et aux modalités de la qualification de la valeur du bien.

- **Axe 2 - Effets territoriaux de la marchandisation du logement social**

Le second axe de recherche souhaite analyser les effets territoriaux et les potentiels effets ségrégatifs de la marchandisation du logement social en observant l'impact des ventes sur la répartition de l'offre de logements sociaux et sur sa capacité à répondre aux objectifs qui lui sont assignés (notamment le droit au logement). De plus, l'enquête s'intéressera au devenir des logements vendus et à la manière dont les ventes, dans les territoires où elles sont significatives, ont des effets sur les attributions de logement dans les segments les plus valorisés ; ainsi qu'aux potentielles divergences entre marchés tendus et marchés détendus dans le développement et le fonctionnement du logement social.

- **Axe 3 - Devenir propriétaire d'un logement social**

**Cécile Vignal** poursuit la présentation en présentant le troisième axe de recherche qui va essentiellement s'intéresser aux ménages accédants et à leurs trajectoires à partir d'une question centrale : dans quelle mesure et pour qui l'accession à la propriété d'un logement social peut-elle devenir un facteur de fragilisation sociale ? Cette fragilisation est entendue sous trois angles : le rapport à l'espace local, le rapport entre habitat et trajectoires professionnelles, et les rapports de genre.

Sur les marchés détendus, l'objectif est d'enquêter sur les trajectoires résidentielles des accédants, sur les choix de localisation qu'ils font en achetant, et sur les logiques de « ceux qui sont déjà là » et de « ceux qui restent » (pour reprendre le titre du livre de Benoit Coquard) dans ces territoires désindustrialisés et en déclin. Autrement dit, l'enjeu est de s'interroger sur les enjeux d'accession à la propriété sur des territoires où, d'un point de vue professionnel, les injonctions à la mobilité géographique vers des marchés du travail de plus grandes agglomérations perdurent.

Sur les marchés tendus, l'objectif est d'examiner les rapports au quartier et les mécanismes de différenciation interne que pourrait produire l'accession à la propriété, ainsi que les effets de classements sociaux qui pourraient résulter du fait d'acheter dans un quartier d'habitat social. Aussi, l'étude cherche à comprendre dans quelle mesure l'opportunité d'acheter un logement permet-elle à des ménages quarantennaires ou cinquantennaires de « se refaire », et d'ainsi mieux comprendre le lien entre accession et trajectoires professionnelles passées ou futures. L'enquête mettra par ailleurs en exergue

les stratégies économiques des ménages, notamment celles qui poussent à mettre les logements achetés en location. Du point de vue des rapports homme-femme, la recherche observera la manière dont l'accession a des conséquences sur la distribution sexuée du travail et sur les trajectoires sociales et professionnelles des femmes et des hommes.

### ***Méthodologie et terrains de recherche***

D'un point de vue méthodologique, cette enquête va s'appuyer sur une méthode comparative entre **deux terrains** aux caractéristiques différentes dans la région Hauts-de-France :

- D'une part, **la Métropole Européenne de Lille** est un territoire urbain tertiarisé où le marché du logement est tendu. On y constate une surreprésentation de la part de logements sociaux (23 % du parc) et un volume conséquent de ventes de logements sociaux. **Trois organismes logeurs** y sont retenus comme terrains d'enquête : Vilogia, Lille Métropole Habitat, et un troisième organisme qui reste à déterminer (Partenord ou Logis Métropole).
- D'autre part, **le département de l'Aisne** est un territoire composé d'agglomérations moyennes (Saint-Quentin, Chauny-Tergnier, Laon, etc.) et de bourgs en décroissance (Vic-sur-Aisne, Guise, Vervins, etc.). Le marché du logement y est détendu : les prix immobiliers y sont plus faibles (1 290 EUR/m<sup>2</sup> dans l'Aisne, contre 2 700 EUR/m<sup>2</sup> dans la Métropole Européenne de Lille) et le parc de logements sociaux y est moins significatif mais connaît des taux de vacance plus élevés (10 %). **Deux principaux organismes logeurs** serviront de terrains d'enquête : Clésence et l'OPH de l'Aisne.

Cette recherche va également combiner :

- Une approche quantitative qui, menée par Sylvain Guerrini et Peggy Mertiny du Cerema Nord-Picardie, sera utilisée pour réaliser une cartographie du peuplement du parc social, ainsi qu'une analyse des processus de vente Hlm selon les typologies de territoires entre 2009 et 2016 et le profil des accédants (à partir des Fichiers Individus INSEE et des données RPLS, DV3F et SNE). L'analyse des effets territoriaux des cessions de logements sociaux s'appuiera également sur la littérature

sur le peuplement (Lévy, 1998 ; 2003 ; Miot, 2012).

- Une approche qualitative qui, en adoptant une démarche inductive, se basera sur entretiens semi-directifs (n=30) auprès de professionnels du logement social (direction générale, direction maîtrise d'ouvrage, direction gestion locative, structure/service en charge de la vente Hlm) pour discuter des stratégies de vente et de gestion locative des bailleurs. Des représentants des collectivités locales (Métropole Européenne de Lille et Département de l'Aisne) seront également enquêtés, tout comme les accédants eux-mêmes (n=50) à parité entre les deux territoires. Il y a ici une volonté d'étude longitudinale en suivant des ménages qui sont en train d'acheter en 2020-21 en période de crise économique (n=25), mais aussi de construire une analyse plus rétrospective en interrogeant des ménages ayant acquis leurs logements entre 2011 et 2016 (n=25).

Du point de la valorisation de la recherche, l'équipe LATTs - Clersé souhaite notamment organiser des séminaires avec les acteurs locaux ainsi qu'avec les autres équipes de recherche, en particulier l'équipe Géographie Cités. Enfin, pour le calendrier, la partie quantitative de l'enquête sera réalisée durant les 18 premiers mois de la recherche, en préparation de l'enquête de terrain, plus qualitative, qui débutera au printemps 2021.

### **Commentaires et questions des participants :**

**Dominique Belargent** (USH) souligne que, dans ce programme de recherche, les points de rencontre entre les différents projets de recherche vont être aussi passionnants que les recherches elles-mêmes. À travers les trois projets qui viennent d'être présentés, plusieurs thématiques convergentes peuvent être identifiées avec en particulier la question des effets différentiels de la vente Hlm selon la nature des marchés (projet du LATTs - Clersé, projet du laboratoire EVS) qui va être traitée à travers des approches complémentaires (inégalités, valorisation et création de valeur) ; mais également la question des effets des cessions pour les trajectoires immobilières et sociales des acquéreurs (valorisation patrimoniale, fragilisation, etc.). Une organisation devra être trouvée au niveau du programme pour bien construire et soutenir ces points de contact entre les projets de recherche.

**François Ménard** (PUCA) complète en rappelant aux participants non rompus au fonctionnement des programmes de recherche, qu'à la différence de la commande d'une étude, les chercheurs peuvent proposer des cadres d'analyse qui ne sont pas spécifiés dans le cahier des charges. C'est le cas, par exemple, avec les réflexions qui porteront sur les mécanismes de valorisation, la fabrique des inégalités, ou l'émergence de modèles de logement « d'occupation sociale temporaire ». Cette liberté pose collectivement deux défis : d'une part, s'assurer que ces analyses soient réappropriables par le plus grand monde parmi les acteurs et qu'elles ne se limitent pas à une posture extérieure de critique des politiques publiques ; et, d'autre part, assurer une méthodologie robuste pour éviter que les résultats de la recherche soient saisis comme des interprétations rapides passant à côté d'une réalité opérationnelle plus complexe. C'est tout l'intérêt du protocole mis en place par les commanditaires qui cherche à favoriser le dialogue et la réappropriation des recherches par les acteurs.

**Johanna Lees** (anthropologue, équipe Peuples des Villes - LaSSA) souhaiterait avoir plus de précisions sur la manière dont les rapports de genre dans l'accession à la propriété vont être traités. **Cécile Vignal** (équipe LATTs - Clersé) explique que la question du genre est un angle mort de la sociologie urbaine et de l'habitat. Elle a néanmoins été récemment remise au goût du jour à la faveur de la montée en puissance des dimensions intersectionnelles dans l'analyse des rapports sociaux. Plusieurs travaux sur l'accession à la propriété et la rénovation urbaine (voir ceux de Pierre Gilbert notamment) montrent, à la suite de travaux réalisés dans les années 1980 et 1990, que l'accession se fait à travers un réseau de parenté, et que les femmes jouent un rôle sous-étudié et sans doute sous-évalué. Les femmes expérimentent également les effets de l'accession à la propriété dans leurs trajectoires sociales. Anne Lambert l'a démontré pour les ménages vivant dans les territoires périurbains : lors d'un processus d'accession, les femmes sont souvent mises à distance des marchés du travail tertiaire dans lesquelles elles exerçaient un emploi certes précaire. D'autres travaux montrent que le processus d'accession se fait au prix de l'abandon du travail salarié des femmes qui vont vers un travail plus informel. À l'inverse, des travaux comme ceux de Marie-Pierre Lefevre montrent que l'accession à la propriété, ou la mise en location d'un bien, a, pour les femmes, un impact positif sur leurs trajectoires économiques en apportant un complément de revenus. Globalement, l'idée est de s'intéresser aux effets de l'accession à la propriété dans un logement Hlm sur la division sexuée du travail dans le couple

et sur la trajectoire sociale des femmes et des hommes. Les effets peuvent être négatifs comme positifs.

**Cécile Vignal** souligne également les différences de vocabulaire lorsque l'on traite de l'accession à la propriété, les bailleurs parlant généralement « d'acquéreurs » alors que les sociologues, qui se base du point de vue des ménages, parlent « d'accédants » pour se départir des logiques institutionnelles. **François Ménard** (PUCA) note toutefois que le terme « d'accédants » suggère que les ménages acquérant un logement social ne sont pas propriétaires par ailleurs, ce qui n'est pas toujours le cas.

**Eva Simon** (responsable de programme au PUCA) rebondit, dans le fil de discussion, sur l'échange concernant la dimension intersectionnelle des rapports sociaux. Elle suggère d'ajouter la thématique des inégalités raciales dans les analyses dans un contexte où plusieurs recherches montrent une difficulté accrue pour les ménages racisés d'accéder au logement social, mais également dans le parc locatif privé. **Yoan Miot et Cécile Vignal** (équipe LATTs-Clersé) confirment que la question des ségrégations ethno-raciales sera intégrée à l'enquête.

**Hélène Peskine** (PUCA) doit quitter le séminaire lors de la pause déjeuner et laisse le message suivant sur le fil de discussion: « Chers tous, je vais devoir vous laisser mais je voulais féliciter tous les chercheurs associés à ce programme pour leurs excellentes présentations de ce matin. Je suis très contente de voir que ces travaux vont réellement créer un "effet de programme", en croisant sur des terrains différents des questions similaires (notamment effets de marché, divergences tendu/détendu, et profil/parcours des accédants). Cela permettra de vérifier les hypothèses et de renforcer la qualité des éclairages pour l'action. Bonne suite de séminaire! ».

**Dominique Belargent** conclut la matinée en remerciant les trois équipes de recherche pour leurs exposés compacts et éclairants.

## 2.4 « Profils et trajectoires des ménages devenant propriétaires de logements sociaux » - *Peuples des Villes et Laboratoire des sciences sociales appliquées (LaSSA)*

**Dominique Belargent** (USH) introduit les séances de travail de l'après-midi en expliquant que les deux derniers projets de recherche qui vont être présentés sont ceux qui approfondissent un seul axe de recherche. C'est le cas avec la proposition portée par les deux laboratoires de recherche associatifs que sont Peuples des Villes et du LaSSA qui s'intéresse aux profils et aux trajectoires des ménages devenant propriétaires de logements sociaux.

**Pauline Gaullier** (sociologue-urbaniste, cofondatrice de Peuples des Villes) remercie les organisateurs et démarre sa présentation en rappelant quelques éléments de contexte. L'accession à la propriété des catégories populaires est un objectif politique depuis près d'un siècle (voir notamment les travaux de Violaine Girard, d'Anne Lambert, et d'Hélène Steinmetz) et de nombreux dispositifs d'action publique se sont succédés pour la favoriser. Depuis 2018, la vente de logements sociaux est encouragée et facilitée par la loi ELAN qui incite les OLS à vendre une partie de leur patrimoine afin de se constituer des capacités nouvelles de financement dans un contexte de retrait de l'Etat. La littérature existante souligne, tous pays confondus, les « bilans mitigés » et les effets mal connus des politiques de vente de logements sociaux, pour reprendre les termes de l'état des connaissances réalisé par Matthieu Gimat et Bruno Marot. En effet, les motivations, les mécanismes et les trajectoires des ménages devenus propriétaires en achetant un logement social restent peu documentés à ce jour.

### **Objectif et questions de recherche**

L'un des principaux objectifs du projet de recherche porté par Peuples des Villes et le LaSSA est d'investiguer, d'un point de vue sociologique, les profils (caractéristiques sociales, économiques, démographiques) et les trajectoires des acquéreurs des logements sociaux (déterminants de la décision d'achat et conséquences de l'accession) et de leurs occupants. La mise en vente des logements sociaux s'inscrit dans un contexte de précarisation de l'emploi et de paupérisation des catégories les plus modestes, et de difficultés d'accès et de maintien dans le logement des catégories populaires. Les mutations du régime capitaliste, la désindustrialisation de la France et l'augmentation du

taux de chômage ont conduit à la paupérisation de la société et fragmenté l'unité d'apparence de la classe populaire. À cet égard, l'ambition du projet de recherche est de documenter cette catégorie du populaire qui accède, ou a accédé, à la propriété d'un logement social. Il s'agira ainsi d'appréhender plus précisément dans quelle mesure l'accession à la propriété d'un logement social peut-elle être vécue comme une ascension résidentielle et à quelles conditions. Et, au contraire, de comprendre dans quelles circonstances et à partir de quelles trajectoires biographiques et résidentielles, cette accession à la propriété peut-elle être coûteuse pour les ménages accédants.

L'accession à la propriété relevant de normes construites qui sont fortement valorisées sur l'échiquier social, **une première hypothèse** de la recherche tient aux écarts ou aux congruences qui existent entre « l'idéal social » de l'accession à la propriété et les expériences vécues à l'occasion du processus d'accession à la propriété par les ménages en fonction de leur trajectoire résidentielle, leurs parcours de vie, leurs revenus socioéconomiques et leurs profils sociologiques. **Une seconde hypothèse** réside dans le fait que la situation sociale, affective et relationnelle des ménages dans le quartier participe de l'investissement dans le logement de ces derniers sur le temps long. Enfin, **une troisième hypothèse** interroge les effets de l'expérience de l'accession à la propriété sur les manières d'habiter des ménages et sur leur rapport à l'habiter.

### ***Méthodologie de recherche***

Le dispositif méthodologique de l'équipe Peuples des Villes – LaSSA s'articule autour de trois dispositifs complémentaires :

- Des analyses quantitatives contextualisées dans les deux sites étudiés (Cergy Pontoise et Bouches-du-Rhône, voir plus loin). À partir des données des services de l'État et des OLS, l'objectif est de qualifier et d'analyser le profil des acquéreurs en questionnant l'âge, la structure familiale, les ressources et le rapport à l'emploi du ménage accédant (et de l'éventuel ménage locataire). Ces données seront croisées avec d'autres éléments comme les modalités de cession ou la localisation du logement.
- Une analyse rétrospective de la trajectoire résidentielle des ménages qui sont devenus propriétaires dans le parc des Bouches-du-Rhône géré par Logis Méditerranée. Sur ce site, le cœur de l'analyse consistera en des

entretiens biographiques visant à retracer le parcours résidentiel et les trajectoires de vie des acquéreurs pour en saisir les implications. Il s'agit d'une démarche socio-anthropologique, complétée par l'utilisation des données de cadrage fournies par le bailleur et de données socio-économiques collectées lors des entretiens avec les ménages. Les entretiens porteront également sur une reconstitution du parcours de vie du logement sur 10 ans, afin d'analyser les effets de la vente Hlm.

- Une analyse longitudinale grâce au suivi d'une cohorte de ménages devenus propriétaires dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Une vingtaine de ménages devenus propriétaires au début de l'enquête seront suivis dans le temps avec un premier entretien durant l'année d'acquisition. L'objectif sera alors de mieux comprendre qui sont les acquéreurs et quel est leur projet d'acquisition au regard de leur parcours résidentiel et de leur trajectoire socio-professionnelle. Trois ans plus tard, un second entretien approfondi sera conduit avec ces mêmes acquéreurs afin d'évaluer les modes d'appropriation des biens, leurs vécus et leurs retours d'expérience en tant que copropriétaire, les conséquences de leur nouveau statut de propriétaire d'un point de vue familial, financier ou patrimonial, leurs relations de voisinage, ou encore le devenir des logements vendus avec un suivi de l'occupation des biens.

L'équipe Peuple des Villes – LaSSA propose ainsi une approche par les trajectoires résidentielles et une analyse biographique suivie dans le temps. Les travaux de chercheurs présents à ce séminaire – comme Sylvie Fol, Yoan Miot et Cécile Vignal – montrent que les mobilités et les immobilités résidentielles se comprennent au regard des trajectoires de vie tant familiales que professionnelles, d'où l'intérêt de prendre en compte ces éléments au cours des entretiens qualitatifs. La réalisation d'entretiens au domicile des ménages permettra de reconstruire ces récits de vie.

### ***Terrains de recherche***

Un premier terrain d'enquête retenu pour ce projet sera **la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise**. Les activités de recherche consisteront essentiellement à :

- suivre une cohorte de ménages qui ont accédé à la propriété via deux bailleurs différents, ce qui permettra d'observer d'éventuelles différences dans les modalités de cession et d'accompagnement ;
- approfondir les questionnements relatifs au devenir des logements vendus, en établissant des passerelles avec l'équipe de recherche IDPS-ESO qui travaillera sur les formes de gestion et du fonctionnement social des copropriétés.

Un second terrain retenu dans le cadre de cette proposition est le patrimoine de **Logis Méditerranée** (filiale de 1001 Vies Habitat) qui gère, dans les Bouches-du-Rhône, plus de 4.000 logements dont 1.281 lots de copropriété situés dans 21 communes, et où 135 ménages ont acquis leur logement depuis 2011. L'objectif sera de se concentrer principalement sur l'analyse des conséquences des ventes 10 ans après les cessions.

### **Équipe de recherche et organisation de l'enquête**

**Pauline Gaullier** rappelle que Peuples des Villes et le LaSSA ont des démarches scientifiques, éthiques et politiques similaires qui se caractérisent par une approche de recherche engagée, compréhensive et empirique, et par une posture réflexive. Pour ce projet, l'équipe sera composée de trois personnes : Johanna Lees (socio-anthropologue), Marie Lanzaro (sociologue-urbaniste) et Pauline Gaullier (sociologue-urbaniste). L'enquête dans les Bouches-du-Rhône sera essentiellement conduite par le LaSSA, alors que celle en Ile-de-France sera réalisée par Peuples des Villes.

### **Commentaires et questions des participants :**

**Sandra Beer** (responsable Études & Analyse des marchés chez CDC Habitat) remercie Pauline Gaullier et rappelle qu'un échange a eu lieu avec CDC Habitat sur ce projet de recherche au mois d'avril, même si aucun accord n'a été signé. Elle souhaite savoir si les terrains d'étude sont désormais arrêtés ou s'il est encore possible de rejoindre le projet.

**Pauline Gaullier** confirme que les deux terrains évoqués sont arrêtés, mais qu'il est imaginable d'intégrer CDC Habitat à la démarche si le bailleur possède du patrimoine dans la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise. Si tel n'était pas

le cas, Il faudrait étudier la possibilité avec Dominique Belargent et François Ménard d'obtenir un budget complémentaire pour intégrer un troisième terrain au projet de recherche.

**Dominique Belargent** (USH) et **François Ménard** (PUCA) indiquent qu'aucun financement complémentaire n'est aujourd'hui disponible en raison du budget limité du programme. Ils remercient, à ce propos, les efforts financiers réalisés par les équipes lors des négociations. Dominique Belargent indique, malgré tout, que des extensions sont possibles en fonction des demandes de certains acteurs qui souhaiteraient voir abordés certains points particuliers, d'éventuelles contributions financières supplémentaires pourraient alors être sollicitées. Il n'est pas rare de voir, dans d'autres programmes de recherche, un échange entre acteurs et chercheurs conduire à une extension du périmètre de la recherche afin d'enrichir la démarche.

**Jeanne Fournier** (responsable du service habitat à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise) confirme que CDC-Habitat est l'un des principaux bailleurs sur le territoire avec du patrimoine en vente. Une convention est en cours entre la communauté d'agglomération et CDC-Habitat, et la vente fait partie des sujets. Une participation de CDC Habitat à la recherche sur les bases actuelles paraît donc techniquement possible.

**Valérie Bordes** (cheffe de projet habitat social, Communauté d'agglomération Grand Paris Sud) ajoute, sur le fil de discussion, qu'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété a été mise en place sur le périmètre d'une ancienne opération de vente Hlm aux locataires (Les Patios, à Grigny, conçus à l'origine par Emile Aillaud), mais est aujourd'hui interrompue au regard de l'échec de l'opération, notamment sur le plan socio-économique. Cette opération pourrait intéresser la recherche menée par Peuples des Villes et le LaSSA.

**Odile Fraczek** (chargée de projet à l'AORIF) indique également, sur le fil de discussion, que l'AORIF est à la disposition de l'équipe pour relayer le projet auprès des bailleurs présents sur Cergy Pontoise.

**Christine Guiramand** (directrice du marketing et de la prospective chez 1001 Vies Habitat) souligne l'importance de cette recherche pour les bailleurs qui cherchent à comprendre « ce qu'il se passe dans la tête des acquéreurs », où en est « ce rêve de l'accession », et ce qu'ils sont devenus quelques années après.

## 2.5 « La vente Hlm dans les immeubles collectifs : monographies comparées des formes de gestion et du fonctionnement social des copropriétés » - *Institut de droit public, sciences politiques et sociales (IDPS) (Université Sorbonne Paris Nord), et de l'UMR ESO (Espaces et sociétés) (Université de Caen)*

**Rémi Habouzit** (IDPS) et **Sylvaine le Garrec** (sociologue consultante) qui interviennent tour à tour pour présenter le projet précisent que ce dernier, porté par deux laboratoires universitaires associés à deux structures associatives, répond au lot 4 du programme de recherche consacré aux enjeux des copropriétés créées par la vente Hlm.

L'équipe du projet rassemble Rémi Habouzit (maître de conférences en science politique, Université Sorbonne Paris Nord (USPN), chercheur à l'IDPS), Camille Devaux (maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme, Université de Caen-Normandie, chercheuse au laboratoire ESO), Sylvaine Le Garrec (sociologue consultante), ainsi que Mathilde Cordier et Emilie Saint-Macary (consultantes et co-gérantes du bureau d'études Ville et Habitat). Plusieurs membres de l'équipe ont eu l'occasion de travailler ensemble et/ou sur les mêmes terrains par le passé : Sylvaine Le Garrec, Mathilde Cordier et Emilie Saint-Macary ont toutes effectué leurs thèses au Lab'Urba, et Rémi Habouzit et Sylvaine Le Garrec ont mené des recherches en parallèle sur le terrain de Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

### **Projet et hypothèses de recherche**

Le projet de recherche de l'équipe IDPS - ESO vise à **analyser le fonctionnement de copropriétés issues de la vente de logements Hlm du point de vue de leur gestion et de leur fonctionnement social**. Les questions de départ sont les suivantes : quelles sont les conséquences des nouvelles modalités de gestion des copropriétés sur les pratiques des bailleurs et le devenir des immeubles ? Comment la création d'une mixité de statuts d'occupation (locataires et acquéreurs) au sein des résidences influence-t-elle leur fonctionnement social et les relations de voisinage, mais aussi les modalités d'appropriation du logement, de l'immeuble et du quartier par les habitants ? Par ailleurs, comment ces questions de gestion et de fonctionnement social des copropriétés interagissent entre elles ?

Face à ces questions, l'équipe suggère qu'il est essentiel de prendre en compte de manière simultanée les dimensions de gestion et de fonctionnement social des copropriétés pour en analyser l'état de santé. Plusieurs travaux de recherche montrent que les pratiques de gestion dans les immeubles en copropriété influencent la perception (positive ou négative) qu'ont les ménages – acquéreurs et locataires – de la qualité de leur logement et de la réussite de leur parcours. À l'inverse, d'autres travaux démontrent que plus les ménages ont une perception positive de leur parcours, de leur position résidentielle ou des réseaux de solidarités entre voisins, plus ils sont à même de se mobiliser pour garantir le bon fonctionnement de leur immeuble en participant aux dépenses, en s'investissant dans les instances de copropriété, et étant attentif aux parties communes. **Cette articulation des dimensions de gestion et de fonctionnement social, ainsi que leurs interdépendances, est donc au cœur de cette proposition de recherche.**

### **Axes de recherche**

Le projet de recherche comporte trois axes :

- **Axe 1 - Penser la gestion des copropriétés issues de la vente Hlm**

Pour comprendre les modalités de gestion et de gouvernance des copropriétés, le premier axe de recherche du projet questionne les caractéristiques des parcs concernés par la vente Hlm et les conditions d'accès des habitants au statut de propriétaire. Tout comme dans d'autres projets du programme, les critères (localisation, taille, année de construction, profil social, etc.) qui poussent les bailleurs à vendre certains immeubles plutôt que d'autres seront examinés. L'objectivation de ces caractéristiques permettra de mesurer dans quels cas les organismes Hlm appliquent une entrée par parc ou une entrée par ménage dans le choix des résidences et/ou des logements mis en vente. Cette approche permettra également d'étudier si, dans certains cas, les bailleurs anticipent la gestion des éventuels points forts ou difficultés des résidences. L'objectif est en outre de s'interroger sur le rôle que jouent les collectivités locales dans le choix des immeubles à travers une éventuelle co-construction stratégique entre organismes Hlm et collectivités ; mais aussi sur la distribution des rôles entre le bailleur et les habitants copropriétaires. Les recherches sociologiques montrent par ailleurs que le facteur central de bonne santé des copropriétés tient souvent à la capacité de mobilisation des

copropriétaires. Les spécificités de la vente Hlm amènent l'équipe à questionner cet argument : de quelle manière les anciens locataires Hlm investissent-ils leur nouveau rôle de propriétaire alors qu'ils ont changé de statut sans forcément changer de logement ? Quelles sont les marges de manœuvre de ces habitants face à leurs nouvelles responsabilités ? Comment se distribuent les voix entre le bailleur et les habitants copropriétaires dans ces ensembles mixtes ? L'équipe de recherche souhaite enfin interroger la manière dont la vente Hlm contribue à l'évolution du métier des bailleurs qui doivent, dans les nouvelles copropriétés, partager les décisions en devenant co-gestionnaires, et sur la manière dont cela transforme leurs pratiques au quotidien.

- **Axe 2 - Penser le fonctionnement social des copropriétés issues de la vente Hlm**

Le second axe de recherche vise à questionner le sens donné par les habitants qui deviennent propriétaires dans le cadre de la vente Hlm à cette étape de l'accession au regard de l'ensemble de leur trajectoire résidentielle, professionnelle, migratoire. Dans la littérature sociologique, plusieurs travaux expliquent que le statut résidentiel opère comme un vecteur de classement et/ou de distinction entre des individus, au même titre que la position professionnelle. Ce serait un élément constitutif de la position sociale d'une personne. Un intérêt sera par ailleurs porté aux formes de cohabitation qui se jouent dans ces immeubles. Des travaux de recherche montrent que la cohabitation de deux types de statut résidentiel au sein d'un même immeuble peut conduire à des rapports d'évitement ou de domination dans les relations de voisinage. La littérature montre également à quel point la mixité des statuts d'occupation est considérée comme un obstacle au bon fonctionnement des copropriétés et à la création d'un consensus sur le devenir de l'ensemble immobilier.

Dans la continuité de ces écrits, l'objectif de l'équipe de recherche est de s'interroger sur la manière dont la cohabitation de propriétaires et de locataires peut impacter les relations de voisinage et le vivre ensemble dans les copropriétés concernées. Cette étude permettra de poursuivre les analyses existantes sur les enjeux de mixité sociale à travers l'exemple d'une situation de cohabitation assez nouvelle.

- **Axe 3 - Penser l'articulation entre la gestion et le fonctionnement social des copropriétés issues de la vente Hlm**

Le troisième axe de recherche cherche enfin à penser l'articulation entre les deux premiers axes qui portent sur la gestion et le fonctionnement social des copropriétés. La manière dont les modalités de gestion impactent le fonctionnement social des résidences sera analysée, mais également la manière dont l'accession à la propriété amène les ménages à avoir des responsabilités et des fonctions spécifiques que les autres ménages n'ont pas et qui sont susceptibles de façonner les relations de voisinage (ex : rapport de domination, de hiérarchie, de mise à distance). De même, une attention particulière sera apportée à la manière dont le fonctionnement social des résidences interfère avec les modalités de gestion. Plus précisément, l'influence du sens que donnent les accédants à leur position résidentielle sur leur capacité et leur volonté d'investissement, ou de désinvestissement, dans la copropriété sera notamment étudiée ; ainsi que l'impact de l'entente générale des résidents sur les dynamiques d'implication collective. Les variables ethniques, d'âge, ou de genre seront prises en compte dans les analyses.

### **Méthodologie de recherche**

L'enquête s'appuiera sur trois terrains. **Deux collectivités et un opérateur de vente ont été retenus et contactés** : la Métropole du Grand Nancy, la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise, la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) des Trois Roches. Ces trois types de terrain permettront de croiser plusieurs natures de données, et de comparer différents territoires et contextes géographiques (Ile-de-France, Grand Est, Pays de la Loire).

L'étude sera par ailleurs structurée en trois phases d'enquête :

- Phase 1 - Accès au terrain et analyse des stratégies de vente et de gestion

Cette première phase consistera en la réalisation d'entretiens de cadrage avec les deux collectivités territoriales et l'opérateur de vente, ainsi qu'avec les bailleurs retenus, pour affiner la méthode, déterminer les immeubles à enquêter, et recueillir et analyser un ensemble de données statistiques et sociodémographiques (RPLS, fichiers internes) sur

les territoires et les patrimoines étudiés, ainsi que des documents sur les stratégies de vente mises en place.

- Phase 2 - Enquêtes monographiques sur trois copropriétés situées sur chacun des trois territoires

Durant cette seconde phase, une analyse des caractéristiques du patrimoine et des habitants, ainsi que des stratégies de vente et de gestion mises en œuvre, conduira à la sélection de trois copropriétés. Une fois le choix des résidences arrêté, les procès-verbaux des assemblées générales et les annexes comptables seront analysés pour chacune d'entre elles, et des entretiens seront conduits avec les syndics, les bailleurs, les responsables de site, les gardiens d'immeubles, et les responsables du conseil syndical. Des entretiens biographiques et rétrospectifs avec des ménages propriétaires et d'autres restés locataires seront également réalisés. Une observation des instances collectives (assemblées générales) sera aussi réalisée, ainsi que des ateliers de recherche-action participative afin d'associer les acteurs de terrains à l'étude et de favoriser l'appropriation des résultats la recherche.

- Phase 3 - Rédaction du rapport final et valorisation des résultats

Des entretiens et analyses complémentaires pourront, le cas échéant, être réalisés avant la livraison du rapport final.

### **Commentaires et questions des participants :**

**Jeanne Fournier** (responsable du service habitat à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise) confirme que la question de l'évolution des copropriétés mixtes est une inquiétude des collectivités souvent exprimée aux bailleurs sans avoir réellement d'étude ou de faits concrets qui puissent permettre de positionner clairement la question. Il est donc important que cette thématique de recherche émerge et beaucoup d'attentes existent déjà quant à ses résultats.

**José Juan de Mateo** (directeur de Procvivis Immobilier) souhaiterait savoir si une attention particulière sera donnée par les syndics au suivi social des nouveaux copropriétaires, en particulier du fait de leur changement de statut.

**Sylvaine Le Garrec** (équipe IDPS - ESO) confirme que le suivi des nouveaux copropriétaires fait partie des axes de recherche. L'évolution de la

fonction syndic sera également analysée avec l'identification des différentes typologies de gestion adoptées par les organismes. L'idée est de faire un panorama des options de gestion choisies : syndic traditionnel, syndic comme filiale d'un organisme Hlm, syndic par les propriétaires. Les points positifs et négatifs de chaque option seront explorés, tout comme la perception qu'ont les acquéreurs de ces choix et de leurs statuts au prisme de ces choix de gestion.

**José Juan de Mateo** souligne également que certaines situations, dans le choix d'un syndic ou l'autre, sont subies par les acquéreurs. Pour les acteurs qui interviennent en prestation, il serait intéressant d'identifier les attentes et les perceptions qui vont avec le nouveau statut de ces primo-acquéreurs, ainsi que d'étudier les attentes qu'elles génèrent en matière de services à fournir par les syndics.

**Odile Fraczek** (chargée de projet à l'AORIF) confirme les craintes des collectivités territoriales franciliennes que des immeubles qui passent en copropriété à la suite de ventes Hlm deviennent, à terme, des copropriétés dégradées. Les programmes locaux de l'habitat comportent, à cet égard, des fiches de plus en plus contraignantes pour mettre en place des garde-fous. Il existe une pression forte des élus et c'est l'une des raisons pour laquelle l'AORIF mène une étude sur les premières copropriétés issues de la vente Hlm qui commencent à avoir quelques signes de dégradation. L'objectif pourrait être d'arriver à des chartes de vente responsable, quelque chose qui puisse être rassurant. Odile Fraczek souhaite aussi savoir si une comparaison est envisagée entre les copropriétés dégradées du secteur privé et les problèmes d'ores-et-déjà décelés dans les copropriétés issues de la vente Hlm.

**Valérie Bordes** (cheffe de projet habitat social, Communauté d'agglomération Grand Paris Sud) ajoute, dans le fil de discussion, que les craintes des collectivités paraissent justifiées au regard d'opérations de vente qui ont déjà abouti à la constitution de copropriétés fragiles, voire dégradées, notamment à Grigny, en bordure de la Grande Borne.

**Peggy Mertiny** (directrice d'études au Cerema) précise que, dans un rapport de 2014, cette question avait été traitée en croisant les données du Cerema sur le suivi de FILOCOM avec les indicateurs de l'Agence nationale de l'habitat sur le degré de fragilité des copropriétés. Il avait été montré que les logements potentiellement issus de la vente Hlm n'engendrent pas plus de difficultés que les autres

copropriétés dans leur ensemble au niveau national. Il y aurait donc, au final, plus de craintes que de preuves sur le fait que la vente Hlm crée plus de copropriétés en difficulté que dans le parc privé.

Sur cette question de la comparaison entre copropriétés simples/privées et copropriétés mixtes, **Jeanne Fournier** (responsable du service habitat à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise) explique que sa collectivité a mis en place depuis quelques années un observatoire des copropriétés qui prend en compte ces différentes typologies avec un certain nombre d'indicateurs. Les éventuelles différences pourront donc, le cas échéant, être documentées.

**Hélène Jouannet** (Institut Paris Région) suggère qu'il pourrait être intéressant d'avoir une analyse qui prend en compte la typologie et la superficie des logements car les craintes sur la possible constitution de copropriétés dégradées sont encore plus significatives lorsqu'il s'agit d'immeubles qui comportent des logements de petite taille. Le *turn over* y est généralement plus important.

En réponse à ces questions et remarques, **Sylvaine Le Garrec** (équipe IDPS – ESO) confirme que l'équipe est preneuse de données complémentaires qui pourraient alimenter la phase de cadrage et d'analyse du projet – notamment dans le cas de la région Ile-de-France. Les craintes des collectivités sont bien identifiées, et le choix de deux territoires où les collectivités ont un rôle très actif sur leurs parcs en copropriété n'est donc pas anodin. Il est intéressant de voir quelles actions peuvent être mises en place pour prévenir la constitution de copropriétés dégradées, les actions en amont étant reconnues comme essentielles.

Sur la comparaison entre copropriétés simples et copropriétés mixtes, l'expérience de conseil et de recherche des membres de l'équipe sur les copropriétés non issues de la vente Hlm va être un réel avantage pour identifier au mieux les mécanismes et les processus de fragilisation et de dégradation. La littérature montre notamment que l'élément central de la bonne santé d'une copropriété est l'investissement des copropriétaires au sein des instances de gestion. Il est à craindre dans ces copropriétés que le statut en partie mixte des copropriétaires puisse aboutir à des dynamiques spécifiques de fragilisation.

## 2.6 Échange libre entre les équipes de recherche

Ce temps d'échange libre, explique **François Ménard** (PUCA), vise à permettre aux équipes de recherche de discuter de certains points thématiques et méthodologiques ou de terminologie.

La façon dont les projets vont pouvoir interagir est essentielle pour produire un effet de programme.

**Jean-Claude Driant** (professeur à l'École d'Urbanisme de Paris) prend la parole pour remercier toutes les équipes pour leurs présentations qui renforcent le caractère très prometteur de ce programme de recherche. Il souhaite également leur poser deux questions un peu transversales :

- Dans un contexte où les volumes de cession de logements sociaux sont jusqu'à présent restés assez faibles, quels sont les liens – ou les impacts - de la vente Hlm avec les marchés locaux du logement dans leur diversité (marchés tendus comme marchés détendus) ? L'impact des ventes, en rétrospectif, ne semble en effet pas évident à mesurer.
- Quelle est la spécificité de la vente Hlm dans les différents phénomènes qui sont ici étudiés ? Notamment en ce qui concerne les questionnements sur l'accession à la propriété populaire, quels sont les éléments qui sont propre aux processus d'accession via la vente Hlm ? Il serait pertinent d'explicitier cette spécificité en allant plus loin ou en disant des choses différentes des travaux qui ont été conduits récemment sur des thématiques similaires. Toujours sur cette question de l'accession à la propriété des ménages populaires, **Jean-Claude Driant** met en exergue le fait qu'aucune équipe n'évoque l'impact de la crise sanitaire et du vécu du confinement et de la crise sociale sur les mises en vente et les acquisitions en général, et sur la vente Hlm en particulier. Des questionnements un peu complémentaires ne peuvent-ils alors pas être générés dans le cadre de ce programme ?

**Christine Guiramand** (directrice du marketing et de la prospective chez 1001 Vies Habitat) estime que, du point de point des bailleurs, il est un peu tôt pour mesurer les conséquences de la crise sanitaire et du confinement. Un arrêt des ventes Hlm a effectivement été observé mais les transactions reprennent aujourd'hui doucement. Un durcissement

des critères d'attribution d'emprunt par les banques est toutefois constaté.

**Sylvaine Le Garrec** (équipe IDPS-ESO) réagit sur la question des impacts de la crise sanitaire et du confinement. Ce contexte particulier risque en effet de questionner les distinctions entre l'accession à la propriété via la vente Hlm et les locations Hlm du point de vue du degré de protection du statut d'accédant ou de celui de locataire dans les mêmes immeubles. Cette crise, si elle est amenée à se prolonger, peut également permettre d'explorer différemment les enjeux de relations de voisinage, ainsi que les nouvelles relations de solidarité ou les tensions qui pourraient apparaître.

**Jean-Claude Driant** (Lab'Urba) abonde et questionne la manière dont l'expérience du confinement est susceptible d'influencer les choix des éventuels acheteurs d'un logement Hlm, sachant que la spécificité de ce dispositif réside souvent dans l'achat par un ménage du logement dans lequel il était auparavant locataire. La question du lien et du vécu au logement est ainsi intéressante à prendre en compte.

**François Ménard** (PUCA) estime que la situation actuelle peut être l'occasion de réfléchir au caractère protecteur et assurantiel de la propriété.

**Johanna Lees** (équipe Peuples des Villes – LaSSA) souhaite revenir sur la spécificité de la vente de logements sociaux, ainsi que sur la terminologie et la congruence des projets de recherche. La terminologie utilisée par les ménages, entre par exemple « propriétaires » ou « acquéreurs », est une dimension importante à prendre en compte pour comprendre si elle reflète la spécificité de ce mode d'accession.

**Yoan Miot** (équipe LATTs-Clersé) répond à la question du caractère marginal ou non de la vente Hlm sur les marchés du logement. Pour l'équipe LATTs-Clersé, le choix de la Métropole Européenne de Lille s'est dessiné suite à un échange avec les acteurs locaux pour s'assurer que le phénomène est significatif. La Métropole a indiqué récemment qu'au regard des plans de vente des bailleurs, il y a quasiment 16.000 ventes prévues sur une agglomération où les cessions sont déjà nombreuses. Les interactions entre le patrimoine vendu et la structure du parc social vont pouvoir être étudiées, et c'est dans cette perspective que seront évalués les effets de la vente Hlm. Dans le département de l'Aisne, les ventes sont beaucoup plus restreintes (de l'ordre d'une centaine de ventes par an jusqu'à 2013), même si une hausse rapide des transactions est enregistrée depuis.

**Lydia Coudroy de Lille** (équipe EVS) pose la question de l'éventuelle adaptation du protocole de recherche en cas d'apparition d'une seconde vague épidémique, une partie significative des projets de recherche reposant sur des entretiens avec les habitants ou les acteurs du logement social.

**Cécile Vignal** (équipe LATTs-Clersé) partage la réflexion de Jean-Claude Driant sur le besoin de questionner la spécificité de la vente Hlm du point de vue des autres mécanismes d'accession à la propriété populaire. La jonction entre les statuts de locataire et de propriétaire et la négociation qui peut être faite au sein d'un couple ou d'une parenté sur le choix de trajectoire résidentielle sont par exemple de bons révélateurs à observer. Par ailleurs, la question de la crise actuelle fait écho à des travaux que Cécile Vignal a réalisés en 2008 sur l'impact de la crise économique sur l'accession à la propriété entre Lyon et Lille. Une chute du nombre de primo-accédants avait été observée à l'époque, mais aussi la multiplication de stratégies d'achat-revente, y compris chez les ménages populaires.

**Florence Goffette-Nagot** (équipe EVS) répond également à la question de Jean-Claude Driant sur le faible effectif des ventes Hlm qui pourrait affecter la capacité des chercheurs à évaluer ses impacts sur les marchés immobiliers. L'idée est d'analyser des territoires où les ventes sont concentrées, et de regarder dans un rayon le plus petit possible, à une échelle la plus fine possible, si un effet sur les logements voisins peut être constaté. Mais il y a évidemment des incertitudes sur la capacité à faire émerger des résultats sur ce point.

**Odile Fraczek** (chargée de projet à l'AORIF) partage, dans le fil de discussion, un article d'Anne Lambert sur les classes populaires et le crédit immobilier (<https://www.cairn.info/revue-societes-contemporaines-2016-4-page-95.htm>). Elle ajoute que le sujet du rôle des banques serait intéressant à creuser et pose la question suivante : les ménages, faiblement dotés en capitaux linguistiques et culturels, sont-ils tributaires des types de relations créés avec les agents bancaires, et peuvent-ils être pénalisés lors de la souscription d'un prêt et donc pour accéder à la vente Hlm ?

**Valérie Bordes** (cheffe de projet habitat social, Communauté d'agglomération Grand Paris Sud) indique, dans le fil de discussion, que le cas d'un acquéreur "extérieur" (non locataire du logement, ni même du parc a priori) achetant deux logements Hlm avait été constaté sur le territoire de Grand Paris Sud. Elle souhaite savoir si ce cas est rencontré sur d'autres territoires, et si la vente à des acquéreurs

potentiellement "investisseurs" sera investiguée par l'un des projets de recherche. **Yoan Miot** confirme que cette dimension sera probablement étudiée dans le cadre du projet LATTs-Clersé, d'autant que des travaux précédents menés dans le cadre du collectif Rosa Bonheur ont révélé des stratégies d'investissement chez des ménages populaires dans des quartiers présentant de faibles niveaux de prix. **Johanna Lees** va aussi en ce sens et confirme que cette question fait partie du projet de recherche porté par Peuples des Villes et le LaSSA.

### 3. Échange technique sur la gouvernance, le calendrier et le suivi du programme

Par **Dominique Belargent**, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat; **François Ménard**, responsable de programme de recherche au PUCA; et **Bruno Marot**, urbaniste et docteur en politiques urbaines.

**Bruno Marot** présente la note<sup>3</sup> réalisée par le secrétariat technique du programme de recherche exposant les grandes lignes de la gouvernance, de l'organisation et du calendrier des rencontres, des rendus, et des publications. L'objectif de cette séance est de poursuivre de manière collective les discussions conduites en bilatéral avec les équipes de recherche lors la préparation du séminaire.

Le modèle de gouvernance envisagé pour le programme de recherche se structure autour d'une communauté d'acteurs et de chercheurs au sein de laquelle se trouve le comité de pilotage et le secrétariat technique du programme qui seront en lien de manière régulière avec les équipes de recherche dans des termes qui restent encore à préciser.

Les prérogatives du comité de pilotage consistent, dans les grandes lignes, à assurer le suivi scientifique et technique du programme (définition des objectifs du programme, des principales activités de valorisation, validation des éventuels réajustements méthodologiques et/ou thématiques, etc.). Le comité de pilotage a vocation à se réunir au moins une fois par an et en fonction des principales échéances, notamment à partir de 2022 avec la production des premiers résultats de la recherche.

Le secrétariat technique, qui lui-même émane du comité de pilotage, a pour mission le suivi plus « quotidien » et opérationnel du programme de recherche. Il est composé de Dominique Belargent et François Ménard, appuyés par Bruno Marot. Le secrétariat sera le principal interlocuteur des équipes de recherche sur les plans organisationnel, administratif et budgétaire, et concernant les actions de valorisation. Suite aux demandes faites par les équipes, les réunions bilatérales entre le secrétariat technique et chacune des équipes seront organisées

sur une base annuelle, tout en se réservant la possibilité de rencontres supplémentaires en fonction des besoins.

**Bruno Marot** identifie ensuite, sur la base du chronogramme proposé dans la note, les grandes phases du calendrier du programme de recherche. La conduite de la recherche s'étalera de la rentrée 2020 au troisième trimestre 2023 et une phase de valorisation scientifique et opérationnelle de la recherche démarrera, en parallèle, à partir de 2022. Cette dernière s'étalera jusqu'à la conférence internationale de clôture envisagée au premier trimestre 2024. Le prochain grand rendez-vous pour la communauté d'acteurs et de chercheurs sera donc le séminaire « fil rouge » qui devrait se tenir au second trimestre 2022. Les conditions d'organisation restent à définir, même si ces grands rendez-vous ont vocation, dans la mesure du possible, à être organisés en présentiel pour favoriser les interactions. L'idée est que, suite à la remise des rapports de recherche intermédiaires, les équipes puissent présenter et discuter leurs premiers résultats. Le second grand rendez-vous collectif serait le séminaire final au troisième trimestre 2023, pendant lequel les résultats plus définitifs seront présentés. Proposition est faite d'organiser ce séminaire avant la remise des rapports de recherche définitifs au dernier trimestre 2023 afin que les débats puissent venir nourrir les rendus des équipes.

La question de la valorisation au cours de la recherche est toujours en discussion au sein du secrétariat technique et du comité de pilotage, et le sujet a été évoqué avec les responsables des équipes lors de la préparation du séminaire. L'ambition est de pouvoir maintenir le contact entre les équipes et l'ensemble de la communauté d'acteurs et de chercheurs de manière régulière tout au long du programme. Les suggestions que les différentes équipes ont pu faire vont être prises en compte.

**Dominique Belargent** (USH) ouvre la discussion avec les équipes de recherche sur ces différents éléments.

**Yoan Miot** (équipe LATTs/Clersé) exprime sa crainte de voir une redite, à quelques mois d'écart, entre, d'une part, le séminaire final organisé avant la remise du rapport définitif et, d'autre part, la conférence de clôture. Quelle serait alors la

---

<sup>3</sup> Cette note intitulée « Gouvernance, organisation et calendrier du programme de recherche sur la vente

Hlm » est disponible sur demande auprès de Dominique Belargent ([dominique.belargent@union-habitat.org](mailto:dominique.belargent@union-habitat.org)).

différence entre ces deux événements? D'un point de vue plus technique, le dernier appel de fonds fixé lors la remise du dernier rapport pose problème pour l'Université Gustave Eiffel car il intervient après la fin des activités de recherche. L'argent ne pourra ainsi pas être dépensé en raison de certaines règles imposées par l'université.

**Dominique Belargent** (USH) précise que le séminaire final sera consacré à la présentation des résultats des différents projets, alors que la conférence de clôture serait plutôt un colloque pouvant être décalé dans le temps. Ce colloque viserait à croiser les résultats obtenus par les équipes du programme sur la question de la vente de logements sociaux et de l'accession à la propriété des classes populaires avec les travaux d'autres acteurs et équipes, notamment à l'échelle européenne. Pour les dimensions contractuelles, Dominique Belargent souligne l'effort fait par les commanditaires pour pouvoir assurer des versements significatifs en début de programme et prend note de la nécessité d'avancer le dernier versement pour la convention tripartite avec l'équipe LATTs-Clersé.

**François Ménard** (PUCA) confirme que la forme et le contenu de la conférence ou du colloque de clôture ne sont pas encore arrêtés. Le séminaire final sera un séminaire de sortie de programme. Les documents de synthèse, ou un éventuel ouvrage, qui seraient publiés par la suite pourraient donner lieu à l'organisation du colloque lors de leur sortie. Ce colloque aurait effectivement vocation à rassembler d'autres chercheurs et acteurs dans le cadre d'une mise en contexte différente avec d'autres champs thématiques ou dans une perspective de comparaison internationale. Une dimension plus politique peut également être envisagée en proposant à des responsables politiques de venir réagir.

**François Ménard** souhaite revenir également sur le terme de « validation des livrables » évoqué dans la note partagée avec les équipes. Il ne s'agit pas d'une validation scientifique qui donnerait bon pour diffusion, et ce n'est pas non plus une validation budgétaire ou comptable qui justifierait le paiement en fonction de l'état d'avancement du travail. L'idée est plutôt d'acter la réception de documents qui présentent un état d'avancement, des premiers enseignements et des résultats. La validation pourrait prendre la forme de la formule suivante « nous avons pris connaissance de ces documents, nous en comprenons l'intérêt et la portée, et nous n'avons pas de remarques particulières à faire quant à leur lisibilité et leur possible transmission ». Ces documents ont par

ailleurs vocation à être « autoporteurs » : ils devront identifier leur statut et leurs objectifs et devront pouvoir être accessibles pour des lecteurs ne connaissant pas leurs conditions de production.

**Dominique Belargent** confirme que le terme de « validation » n'est probablement pas le plus approprié, l'objectif est que les livrables puissent être lus par les commanditaires et que ces derniers puissent transmettre, le cas échéant, leurs commentaires, réactions et demandes de précision et/ou de compléments – dans la limite du matériau dont disposent les équipes. Il rajoute, par ailleurs, que des actes seront réalisés pour ces différents séminaires, et que Victor Rainaldi réalisera, tout au long de ces trois années, des articles pour le magazine *Actualités Habitat* ou d'autres supports de presse spécialisée afin de restituer l'avancement des travaux. Des vidéos pourront également être tournées, et diffusées sur les sites des différents partenaires, pour parler des résultats de recherche ou interroger un ou des acteurs sur l'intérêt et les apports de ce programme. Les commanditaires et partenaires du projet vont se réunir pour mettre au point cette stratégie de valorisation et de communication dont le coût sera pris en charge de manière indépendante par les commanditaires.

**Lydia Coudroy de Lille** (équipe EVS) interroge les organisateurs sur les formes de justification financière attendues (rapport financiers, degrés de précision, etc.). Elle suggère par ailleurs, en matière de valorisation, de consacrer une session dédiée aux résultats du programme de recherche lors d'une conférence du réseau européen *European Network for Housing Research* (ENHR).

**Dominique Belargent** est favorable à l'idée d'organiser une session spécifique lors d'une conférence ENHR : c'est un réseau que les commanditaires connaissent bien et avec lequel ils ont déjà travaillé – le réseau REHAL en fait d'ailleurs partie. En ce qui concerne les justifications financières, l'USH, qui assure la contractualisation avec les équipes, se situe dans une logique de résultats et pas de moyens. Des justifications comptables détaillées ne sont par conséquent pas attendues.

**Sylvaine Le Garrec** (équipe IDPS-ESO) pose la question de la coordination entre les équipes du fait des nombreux axes transversaux et des méthodes communes (analyse des trajectoires résidentielles, monographies de copropriétés, etc.). Des moments d'échange au cours de l'élaboration de la recherche, avant la présentation de premiers résultats en 2021, ne pourraient-ils pas être organisés ? D'autres équipes sont-elles demandeuses ? Ces temps

devraient-ils alors être organisés pendant les comités de pilotage ou de manière plus informelle entre les équipes ? **Rémi Habouzit** (équipe IDPS – ESO) lance aussi l'idée d'envisager des publications scientifiques et des valorisations communes et comparées.

**Johanna Lees** (équipe Peuples des Villes - LaSSA) confirme, sur le fil de discussion, son intérêt pour l'organisation d'une réunion collective entre les différentes équipes au cours du programme.

**Matthieu Gimat** (équipe Géographie Cités) est également très partant pour ce genre d'échange courant 2021, même de manière informelle sans que cela implique le comité de pilotage ou le secrétariat technique. Il soulève, en outre, la question du partage des données quantitatives afin de réaliser des gains de temps lorsque les analyses doivent être conduites sur plusieurs régions et/ou à l'échelle nationale. **François Ménard** (PUCA) confirme que les organisateurs ne voient aucun problème à ce que les équipes se réunissent de manière informelle et rappelle que les équipes peuvent demander la mise à l'agenda au comité de pilotage de certaines questions méthodologiques ou scientifiques.

**Lydia Coudroy de Lille** (équipe EVS) pose la question, dans le fil de discussion, de l'opportunité de mettre en place un plan de gestion des données. C'est une méthode de collecte des données, pensée en amont, qui prévoit comment elles sont collectées, organisées, stockées et utilisées. Cette démarche inclut la production de métadonnées. Ces données sont publiques et transmissibles en *open access*. L'enjeu est la mise en commun des données, en plus des connaissances mise à disposition du public via les publications. Cela éviterait les doublons et faciliterait la mise en commun des données et des résultats dans le cadre du programme et au-delà. **François Ménard** (PUCA) est favorable à la mise en place d'un tel plan et indique qu'Eva Simon (chargée de programme au PUCA, ancienne responsable des études économiques à la DHUP) pourrait participer à une telle réflexion. Un groupe de travail pourrait être mis en place. **Dominique Belargent** (USH) rappelle aussi que des données sur la vente Hlm existent au sein de la direction des études de l'USH et peuvent, sous des conditions à définir, contribuer à nourrir le travail des équipes.

**Florence Goffette-Nagot** (équipe EVS) suggère également la mise en place d'un espace de travail collaboratif pour mettre en commun l'ensemble des rapports et certaines données. **Dominique Belargent** (USH) y est très favorable et indique que l'USH peut partager un certain nombre d'outils. **Matthieu Gimat** (équipe Géographie Cités) rappelle

qu'un fichier Zotero recense l'ensemble des références bibliographiques collectées lors de la réalisation de l'état des connaissances sur la vente de logements sociaux en Europe avec Bruno Marot et Manon Le Bon-Vuylsteke.

Dans le fil de discussion, **Yoan Miot** (équipe LATTS - Clersé) rappelle que le règlement général sur la protection des données (RGPD) doit être pris en considération sur cette question des données, et **Peggy Mertiny** (directrice d'études au Cerema) émet la proposition que le PUCA soit en charge de l'accès aux données non secrétisées. **Valérie Bordes** (cheffe de projet habitat social, Communauté d'agglomération Grand Paris Sud) précise également que Grand Paris Sud est intéressée par le partage d'expériences et d'outils sur la collecte et le traitement de données qui puissent permettre la mise en place d'outils de suivi et de pilotage politique à l'échelle d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) (ex : aide à la décision/avis des maires sur les projets d'opérations de vente soumis par les bailleurs).

Pour **Yoan Miot** (équipe LATTS - Clersé), la mutualisation des accès aux données quantitatives non secrétisées est une très bonne idée. Toutefois, d'un point de vue méthodologique, les projets présentent des questions et des hypothèses de recherche variées et doivent structurer de manière un peu différente les enquêtes.

**Dominique Belargent** clôture cette session et le séminaire en remerciant tous les participants (entre 50 et 75 personnes tout au long de la journée), en particulier les équipes de recherche pour leurs présentations et leur investissement dans le programme. Le premier objectif qui consistait à partager les projets de recherche au-delà des équipes et des commanditaires du programme est atteint. L'apport des acteurs pendant ce séminaire, et durant tout le programme, est également très apprécié en cela qu'il permet d'enrichir la compréhension des questions posées par les chercheurs. **Dominique Belargent** souligne en outre l'enthousiasme des participants qui se traduit parfois par une volonté d'élargir les projets et les terrains de recherche. Ces extensions sont tout à fait envisageables. D'un point de vue plus organisationnel, des modifications seront apportées au chronogramme sur la base des échanges qui ont eu lieu, et les commanditaires assureront un suivi sur cette question de la gestion et du partage des données. Ce séminaire était ainsi autant l'aboutissement d'une démarche que le point de départ du travail de recherche qui va mobiliser beaucoup de talents et de réflexion durant les trois prochaines années. Que les acteurs qui offrent aux

équipes de recherche un accès aux terrains dans de si bonnes conditions en soient remerciés.

**François Ménard** remercie également l'ensemble des participants et souligne toutes les promesses de ce programme qui est un peu différent de ceux habituellement portés par des institutions publiques.

**Bruno Marot** remercie enfin également l'ensemble des équipes. Il salue l'efficacité de la méthode de travail qui est actuellement en train d'être mise en place entre le secrétariat technique, le comité de pilotage et les équipes de recherche. L'ensemble du secrétariat technique reste disponible auprès des équipes de recherche et des acteurs pour échanger sur des points scientifiques ou logistiques.

## Participants au séminaire

Arnoux José	Lille Métropole Habitat
Aubin-Vasselín Corinne	Métropole de Lyon
Audou Thomas	Institut CDC pour la recherche
Aussedat Mégane	ANCT
Beer Sandra	CDC Habitat
Belargent Dominique	L'Union sociale pour l'habitat
Belleville Denis	Haute-Savoie habitat, IDEIS et OFIS
Benihaddadene Nouara	Action Logement
Blin Anne-Véronique	Nantes Métropole Habitat
Bonal Matthieu	ADU Lille
Bordes Valérie	Communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Brassart Valérie	Association des maires de France
Buissart Françoise	Vilogia
Chopard Cécile	L'Union sociale pour l'habitat
Cirera Océane	Aorif
Colleu Catherine	CNL
Cordier Mathilde	Ville et Habitat
Coudroy de Lille Lydia	Université Lumière Lyon 2
Cruege Benoit	Commune de Lormont
D'inguibert Tristan	CDC Habitat
De Juan Mateo José	Procvivis immobilier
Defrancois Nathalie	Communauté Urbaine d'Arras
Delpech Claire	Assemblée des communautés de France
Devaux Camille	Université de Caen Basse-Normandie
Diaconu Adriana	Université Grenoble Alpes
Domergue Manuel	Fondation Abbé Pierre
Driant Jean-Claude	Lab'Urba
Duarte Paulette	Université Grenoble Alpes
Fol Sylvie	Université Paris 1 Panthéon Sorbonne
Fournier Jeanne	Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
Fourot Isabelle	Métropole Européenne de Lille
Fraczek Odile	Aorif
Gaudier Marie	Caisse des Dépôts
Gaullier Pauline	Peuples des Villes
Gautier Estelle	Aura Hlm et ABC-Hlm
Georges Isabelle	Confédération Syndicale des Familles de La Métropole de Lyon et du Rhône
Gimat Matthieu	Université Paris 1 Panthéon Sorbonne
Golfouse Stéphanie	Alliade Habitat
Guiramand Christine	Logis Méditerranée (Groupe 1001 Vies Habitat)
Gyde Aurélien	Habitat 76
Habouzit Rémi	Université Paris-13
Hanriot-Dumont Nathalie	Métropole du Grand Nancy
Hmhovere Martin	L'Institut Paris Région
Jalade Caroline	Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat
Jaouen Kristell	Tours Métropole Val-de-Loire
Joinet Hélène	IAU-IdF
Lanzaro Marie	Peuples des Villes
Latapie Martine	SA patrimoine
Lauprêtre Frédéric	Action Logement Groupe
Lees Johanna	Laboratoire de sciences sociales appliquées
Legarrec Sylvaine	Université Paris Est
Lemoine Nicolas	CNL
Lesbats Valérie	Logial OPH
Linossier Rachel	Université Lumière Lyon-2
Lourier Vincent	Fédération des Coop'Hlm
Mahinc Ludovic	DDT 02

Marantz Mathilde	Aura Hlm
Margelidon Jean-Christophe	Fédération nationale des Offices publics de l'habitat
Marot Bruno	Secrétariat technique du programme
Masse Jacques	Confédération Syndicale des Familles
Ménard François	Plan urbanisme, construction, architecture
Mertiny Peggy	Cerema / Direction Territoriale Nord-Picardie
Miot Yoan	Université Paris Est Marne La Vallée
Mongeois Nelly	Métropole du Grand Nancy
Morin-Boide Clotilde	Groupe Monassier
Mouhaddab Aicha	AURA Hlm
Parigot Bertrand	3moulins Habitat (Groupe Polylogis)
Peskine Héléne	Plan urbanisme, construction, architecture
Poussou Didier	Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat
Ragot Line-Elsa	USH Pays de la Loire
Rainaldi Victor	Journaliste
Robert François	Laboratoire Triangle - ENS de Lyon
Roussel Cécile	Batigère
Saint-Macary Emilie	Ville et Habitat
Sanchez Olivier	Groupe Arcade Vyv - Mesolia
Schmitt François	Association FO Consommateurs
Simon Eva	DGLAN
Soichet Hortense	Université Gustave Eiffel
Thoreau Julie-Jane	ANCT
Uro Béatrice	Métropole Européenne de Lille
Varin Éric	Habitat 76
Vignal Cécile	Université de Lille

