



Programme de recherche pluridisciplinaire en socio-économie de l'habitat

## ***Marchés du logement, politiques publiques et pratiques résidentielles***

réalisé par le laboratoire CNRS LADYSS UMR 7533, sous la responsabilité scientifique de Christian Tutin, dans le cadre des activités du Groupement d'intérêt scientifique Socio-économie de l'habitat.

**Rapport final**  
Actions d'animation scientifique  
du GIS socio-économie de l'habitat  
pour les années 2006-2007

**Décembre 2007**

Subvention du Plan Urbanisme Construction et Architecture  
(Ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement)

Décision n° SU 05 000 312 (A 05-11) du 13/12/2005

Affaire suivie par Francine Benguigui

GIS Socio-économie de l'habitat - 13 rue du Four - 75 006 Paris  
Tél : 01.43.26.37.88 – Fax : 01.43.26.33.84 - E-mail : [resohab@univ-paris1.fr](mailto:resohab@univ-paris1.fr)  
Site internet : <http://resohab.univ-paris1.fr>

## **Sommaire**

### **Programme**

<b>« Marchés du logement et systèmes d’habitat »</b>	4
Atelier « Marchés locaux de l’habitat et économie urbaine »	4
Conférence « Financement du logement, instabilité des marchés et développement de l’accession en Europe »	28

### **Programme**

<b>« Analyse et évaluation des politiques publiques »</b>	30
Atelier : « Le logement social en Europe : marchés, politiques et doctrines »	30
Atelier : « Action publique locale et dynamiques sociales »	36
Atelier : « Techniques d’intervention pour le renouvellement urbain et le développement durable »	46

### **Programme**

<b>« Mutations des comportements résidentiels et des espaces urbains »</b>	57
Atelier : « Dynamiques et pratiques résidentielles, de l’urbain au rural »	57
Atelier : « Habitat et cycle de vie »	63
Activité internationale	75

<b>Actions hors programme</b>	78
-------------------------------	----

<b>L’avenir du GIS</b>	82
------------------------	----

<b>Annexes</b>	84
----------------	----

<b>Publications</b>	104
---------------------	-----

## Résumé

Le GIS Socio-économie de l'habitat (CNRS, INED, Université Paris I) a défini pour ses activités 2006-2007 un programme d'activité intitulé « Marchés du logement, politiques publiques et pratiques résidentielles ». Au-delà de la poursuite de l'effort de mobilisation des chercheurs en sciences sociales et de la mise en place de collaborations interdisciplinaires autour d'axes de recherche en résonance avec l'actualité du domaine et les préoccupations des décideurs publics ou privés, qui sont les missions premières du GIS telles que définies par sa convention de création en 1999, l'accent a été mis dans la dernière période sur le renforcement des coopérations internationales, et sur le soutien aux jeunes chercheurs.

Le programme 2006-2007 était structuré autour de trois axes de travail.

Le premier axe de travail, « *Marchés du logement et systèmes d'habitat* », répondait à une forte demande de travaux économiques sur le logement et l'urbain. Il visait d'abord une articulation entre l'analyse des marchés fonciers et immobiliers, et celle de la formation des villes et du redéploiement des structures spatiales au cours du temps, à laquelle s'est attaché l'atelier « Marchés locaux de l'habitat et économie urbaine ».

Le second axe de travail, intitulé « *Analyse et évaluation des politiques publiques* » a été décliné en trois sous-thèmes, chacun ayant donné lieu à la mise en place d'un atelier de travail spécifique :

- L'atelier « *Logement social en Europe : marchés, politiques et doctrines* » monté en collaboration avec le Réseau européen de recherche sur l'habitat (European Network for Housing Research (ENHR)) a réuni pendant 18 mois une vingtaine de chercheurs Européens venus d'une demi-douzaine de pays. Il a débouché sur l'élaboration d'un *état des lieux du logement social en Europe*, faisant le point des divergences et des convergences entre pays européens, et trouvera son achèvement fin 2007 avec un colloque international sur « L'avenir du logement social en Europe ».
- L'atelier « *Action publique locale et dynamiques sociales* » visait à interroger les interventions publiques sur l'habitat quant à leurs effets sociaux et spatiaux, en rapprochant les analyses de pratiques actuelles (notamment celles des politiques de rénovation récemment réactivées) des expériences du passé et de celles d'autres pays européens. Il doit aboutir à une synthèse dégageant les tendances et les acquis communs, tant sur les problématiques que sur les méthodes, et contribuer à la préparation d'un ouvrage scientifique.
- L'atelier « *Techniques d'intervention pour le renouvellement urbain et le développement durable* » constitue le prolongement d'un atelier du programme d'activité 2003-2005 du GIS. Il est parti d'un colloque international organisé en mai 2006, dont les matériaux ont fait l'objet d'un travail de déconstruction et réappropriation au cours d'un séminaire qui s'est tenu en 2006-2007.

Le troisième axe de travail, intitulé « *Mutations des comportements résidentiels et des espaces urbains* » s'est incarné dans deux ateliers : l'atelier « Dynamiques et pratiques résidentielles, de l'urbain au rural » et l'atelier « Habitat et cycle de vie ». Ces deux ateliers ont permis de confronter les travaux de chercheurs ayant travaillé ces thèmes de façon jusque là séparée, et de structurer un questionnement collectif qui devrait aboutir à l'organisation de journées d'études suivies de publications.

La restitution des travaux engagés sera déclinée pour chaque atelier en trois points. Après un bref rappel des objectifs scientifiques de chaque atelier, et une présentation de ses activités, on dressera un état des questions travaillées, ainsi que les perspectives futures de travail.

Ce programme s'est déroulé sur 15 mois, de mars 2006 à juin 2007. La plupart des ateliers auront besoin d'une ou deux séances complémentaires à l'automne 2007 pour finaliser une production sous la forme de publications ou de manifestations publiques.

Les matériaux bruts issus de l'activité des différents ateliers, et qui serviront à préparer les diverses publications envisagées ont été réunis dans des volumes annexes (un par programme, plus une pré-publication sur le logement social en Europe, et le recueil des contributions au colloque L'avenir du logement social en Europe des 22 et 23 novembre 2007).

**Annexes :**

Volume I Marchés du logement et systèmes d'habitat

Volume II Analyse et évaluation des politiques publiques

Volume III Mutations des comportements résidentiels et des espaces urbains

Volume IV L'état du logement social en Europe

Volume V L'avenir du logement social en Europe (actes du colloque des 22 et 23 novembre 2007)

## **Programme « Marchés du logement et systèmes d'habitat »**

Coordonné par Benoît Filippi et Vincent Renard

L'activité de ce programme a consisté dans la tenue d'un séminaire bimestriel consacré à l'économie des marchés locaux, et l'organisation d'une conférence européenne en macroéconomie du logement.

### ***Atelier « Marchés locaux de l'habitat et économie urbaine »***

Animé par Benoît Filippi (OLAP-ATHEMA)

## **I - Objectifs scientifiques**

Comme l'indique son intitulé, ce séminaire visait à relier l'analyse des marchés du logement à celle du fonctionnement économique des villes. La connaissance des marchés locaux passe en effet par l'explication des valeurs foncières et immobilières dans leur dimension spatiale, liée à la hiérarchisation des villes, à leur composition interne, et à la déformation de leurs structures sociospatiales au cours du temps.

Les structures spatiales des villes résultent notamment de la mise en relation :

- de populations structurées en groupes sociaux hétérogènes ;
- de parcs de logements différenciés ;
- de réseaux d'équipements disposés de façon inégale dans l'espace.

Au delà du lien entre système des prix immobiliers et structure spatiale, il s'agit de dépasser les approches statiques en termes d'équilibre, au profit d'une approche dynamique de la reproduction des formes urbaines au cours du temps.

## **II - Activité**

Cet atelier prévoyait l'organisation de six séances de séminaires : 4 ont pu avoir lieu, qui seront suivies de 2 séances à l'automne 2007. Au-delà du noyau d'animation, les séances étaient ouvertes à la fois aux chercheurs et aux milieux professionnels. Il s'agissait de remobiliser pour une part le milieu scientifique qui s'était structuré au travers des précédents séminaires du GIS, en veillant à un élargissement à des équipes impliquées dans l'analyse économique des transports (INRETS, laboratoire LMVT, laboratoire CRETEIL (IUP-Paris XII)) et, plus largement, en économie urbaine, ainsi qu'aux analyses de la mixité scolaire (Sciences-Po PARIS) et de l'évolution du peuplement résidentiel (DIV, ATEPHA, Sciences-Po).

Ont participé au séminaire de façon régulière :

- Francine Benguigui (PUCA) ;
- Maxime Chodorge (USH) ;
- Marion Deschamps (INRETS) ;
- Benoît Filippi (OLAP et ATHEMA) ;
- Véronique Flambart (Laborès) ;
- May Huynh (PUCA) ;
- Isabelle Maleyre (Erudite, Paris 12) ;
- Marie-Hélène Massot (INRETS) ;
- Dominique Mignot (LET) ;

- Hervé Nabos (OLAP) ;
- Nicole Rousier (PUCA) ;
- Christian Tutin (Erudite, Paris 12) ;

Les quatre séances réalisées entre mai 2006 et juin 2007 au Ministère de l'équipement ont porté respectivement :

- sur les fondements théoriques et statistiques de l'analyse localisée des valeurs immobilières (16 mai 2006) ;
- sur l'articulation entre systèmes de transports et localisations résidentielles (11 décembre 2006) ;
- sur l'analyse des ségrégations urbaines, en relation avec les prix ;
- sur l'économie du secteur locatif social (1<sup>o</sup> juin 2007) ;

Chaque séance a été prise en charge par un groupe d'animation qui s'est réuni 3 à 4 quatre fois avant chacune, à différents stades d'élaboration.

### **Séance 1 : Les déterminants urbains et sociaux des prix du logement** (16 mai 2006)

Cette séance a reposé sur 3 présentations :

« Urban housing markets : theory and policy », par Christine WHITEHEAD (London School of Economics),

« Marchés du logement et structures urbaines – Que faire hors l'équilibre ? », par Christian TUTIN (Université de Paris 12),

« Analyse économique des marchés de l'habitat et des prix: introduction sur les méthodes, les référents théoriques et les objets de recherche », par Benoît FILIPPI (OLAP-ATHEMA).

### **Séance 2 : Accessibilité et transports, marchés immobiliers et comportements résidentiels des ménages** (11 décembre 2006)

Interventions de :

J.P. ORFEUIL, « *Des transports au logement : un itinéraire de recherche* »

MH MASSOT, « *Pour une compréhension dynamique et systémique de la ville, une approche intégrée transport-urbanisme* »

M. DESCHAMPS, « *La capitalisation des investissements transport dans le prix des terrains et des logements : une revue critique de littérature* »

B. FILIPPI, « *Les interactions entre systèmes de transport et systèmes d'habitat : les modèles LUTI (Land use and transport interactions)* »

### **Séance 3 : Polarisation sociale des espaces résidentiels, segmentation des marchés et analyse économique** (21 mars 2007)

Contributions de :

- H. JAYET (Medee – Lille)

- P. CHOFFEL (DIV),

- B. FILIPPI (OLAP-ATHEMA),

- E. PRETECEILLE (Sciences PO),

### **Séance 4 : Analyse économique du logement social** (1<sup>o</sup> juin 2007)

Exposés de :

Patrice LANCO (Conseil des Ponts), « *Aides personnelles et loyers plafonds – La politique du logement au défi de l'équité* »

Christian TUTIN (Université de Paris 12), « *Le logement social et les marchés* »

Maxime CHODORGE (USH), « *Evaluer le logement social dans un contexte de marché – Modèles et méthodes* »

B. FILIPPI (OLAP-ATHEMA), « *Logement social, mobilités et trajectoires résidentielles : résultats de trois études de marches locaux (Ile-de-France, Lille et Marseille)* »

### III - Etat des questions

#### ***Problématique générale***

Le programme 2006-2007 est parti des acquis de deux séminaires sur les « Marchés locaux de l'habitat » organisés au sein du GIS en 1994-1995 puis en 1997-1998. En faisant appel aux théories de la localisation, et plus largement aux développements contemporains de l'économie urbaine, il s'agit d'organiser une confrontation des recherches dans le champ de *l'analyse économique des marchés locaux de l'habitat*. Depuis une dizaine d'années, la recherche urbaine a connu un début de structuration, avec la création du GDR ASPE, et la réalisation de travaux empiriques à grande échelle par un certain nombre d'équipes d'économistes.

Le défi principal posé à l'économie urbaine et à l'analyse des marchés de l'habitat est précisément de conduire simultanément la double analyse économique :

- du fonctionnement des marchés de l'habitat et
- de la détermination des localisations résidentielles au sein des agglomérations, à l'échelle globale d'aires urbaines qui est celle où s'effectuent les arbitrages résidentiels des ménages.

En ce sens, les comportements résidentiels observés sur les marchés locaux de l'habitat doivent être saisis comme fondements des hiérarchies spatiales et de la dynamique urbaine.

L'analyse conjointe de la formation des prix de marché et des trajectoires résidentielles des ménages, en tant que mode d'expression des hiérarchies spatiales, doivent reposer sur la prise en compte des facteurs d'insertion urbaine des quartiers. Parmi ceux-ci, figurent évidemment la desserte en transports et l'accessibilité urbaine traditionnellement privilégiées par les économistes, mais aussi les marquages sociaux des quartiers et des segments de parc, ainsi que les densités et la qualité des équipements scolaires, aux équipements commerciaux ou socioculturels, en tant qu'ils influent sur les choix résidentiels et la reproduction des structures urbaines.

Ces axes de recherche recoupent un certain nombre d'enjeux opérationnels actuels, au moment où la loi SRU récemment promulguée affirme la nécessité de définir une vision globale des politiques de l'habitat, des déplacements urbains et de l'urbanisme, autour des objectifs de cohérence urbaine et de mixité sociale.

#### ***Séance 1 : Les déterminants urbains et sociaux des prix du logement*** (16 mai 2006)

Cette séance inaugurale consacrée aux « déterminants sociaux et urbains des prix du logement » a permis de lancer un certain nombre de débats théoriques et pratiques importants sur les modes d'appréhension de l'espace et de la diversité urbaine dans les modèles théoriques et appliqués de formation des prix, en faisant le lien avec les précédents séminaires du GIS sur ces questions, organisés à la fin des années 90.

Christine WHITEHEAD a d'abord présenté une revue des travaux internationaux sur les marchés du logement. Ceux-ci ont été analysés en fonction de leur capacité prédictive et de la robustesse de leurs résultats, plutôt qu'en fonction de leur capacité à intégrer la complexité des phénomènes urbains et à en donner une description fine. On peut tout d'abord scinder les travaux économiques sur le logement en deux types d'approches, selon que le logement est considéré comme un produit homogène, ou un ensemble de caractéristiques.

Dans les premières approches, telles que celles menées par R. Muth et W. Alonso, il y a compétition et substitution entre l'espace et la structure. La structure urbaine dérive d'une

relation spatiale (c'est-à-dire fonction de la distance) entre prix et densité. Les prédictions de ces approches se centrent par conséquent sur les questions de densités. Elles saisissent les concentrations de populations par le prix, mais aussi par le regroupement de ceux qui ont des préférences similaires. Dans d'autres travaux, le logement n'est pas considéré comme un bien de consommation, mais comme un bien d'investissement. C'est sous ce rapport que l'on va considérer le lien entre dépense et accessibilité. Dans ces travaux, ce sont les loyers qui vont donner tous les éléments d'informations requis. C'est un modèle qui repose sur le postulat contestable d'un équilibre général du marché, réglé par les taux de rendement. Par contre, les capacités prédictives de ces modèles se sont avérées fortes sur des analyses au niveau macro, ne prenant pas en compte la dimension spatiale.

Une alternative à ces travaux a été proposée à la fin des années 70 avec le développement d'approches qui considèrent le logement comme un ensemble de caractéristiques, dans la lignée des travaux de KJ Lancaster dans les années 1950 et 1960. A l'encontre d'un modèle consistant à réfléchir à des marchés du logement, le logement a été analysé comme un produit hétérogène, dont le prix résulte de l'évaluation de différents « paniers » d'attributs. S. Rosen a ensuite développé ces travaux en s'appuyant sur un modèle d'équilibre complet pour chacune des caractéristiques pertinentes.

Les analyses en termes de prix hédoniques développées dans cette perspective reposent sur un ensemble de postulats concernant la demande, l'absence de coûts de mobilité, l'indépendance des différents attributs identifiés, l'absence de lacune d'approvisionnement, etc. Ces modèles revêtent des niveaux d'analyse et des degrés de complexité variables. Ils vont s'intéresser aux caractéristiques d'un logement, aux aménités résidentielles (santé, école, taxes...), aux relations entre localisations résidentielles et travail, aux voisinages (sécurité, environnement, etc.). On peut identifier diverses limites à ces travaux. Tout d'abord, ces analyses sont très dépendantes de la qualité des données. Ensuite, de nombreux problèmes interviennent au niveau de l'interprétation des résultats. De manière générale, ce modèle perd en efficacité au fur et à mesure qu'il est complexifié : il n'est pas possible de traiter un nombre trop important d'éléments en même temps. Avec ces réserves, ces travaux peuvent produire des résultats intéressants.

Concernant les fondamentaux de la demande, ces travaux ont permis dans leur ensemble d'obtenir des résultats robustes concernant les élasticités-revenus et, dans une moindre mesure, les élasticités-prix. La composition des ménages est enfin importante pour analyser les concentrations de certains types de ménages en fonction des types de logements et de localisation.

Concernant les fondamentaux de l'offre, les coûts de construction sont considérés comme relevant d'un marché national et étant quasiment constants. Par conséquent, le coût du terrain est un des éléments majeurs en tant qu'attribut de chacune des parcelles. Dans les approches de type Alonso, il va être considéré comme fonction d'une distance relative. Dans les autres approches, il va être analysé dans ses interactions avec d'autres caractéristiques. Les processus de filtrage sont utilisés pour expliquer une différenciation du stock par substitution des ménages (mobilité résidentielle), en intégrant éventuellement différents facteurs (tels que ceux pris en compte par les analyses hédoniques) et la question des sous marchés. Les travaux menés aux USA sur les villes reviennent aujourd'hui sur les questions de localisation.

Christian TUTIN a ensuite introduit une discussion théorique autour des notions d'équilibre urbain, de modèles dynamiques, et de la prise en compte d'effets cumulatifs dans les dynamiques de peuplement. Le point de départ de sa réflexion est une interrogation sur la capacité des modèles usuels de l'économie urbaine à traiter de la dimension spatiale des marchés du logement, c'est-à-dire à articuler formation des prix sur ces marchés et déformation des structures urbaines.

Le modèle d'Alonso se voulait une réponse sur les rapports prix/localisation. Ce modèle posant un équilibre des marchés résidentiels présentait cependant des limites, dans la mesure où il restait principalement du côté de l'analyse de la demande, et où l'espace était traité comme un continuum.

Ces approches véhiculent une conception très simpliste de l'espace. Pour donner un peu de consistance à ce dernier, trois stratégies ont été adoptées :

- une complexification relative de l'espace par rapport au calcul d'une distance au centre par déformation de la structure radioconcentrique simple,
- la stratégie des prix hédoniques,
- les externalités sociales : théorie des clubs, modèle de C. Tiebout et ses développements, où l'on introduit par exemple des comportements délibérément ségrégatifs.

Pour s'affranchir des limites de chacun de ces modèles, une piste de réflexion est proposée. Celle-ci devrait inclure de manière plus conséquente l'état des différenciations de revenus. Dans une projection sur l'espace, le marché peut être alors considéré comme la procédure par laquelle les différents groupes sociaux sont affectés aux différents segments du parc. L'analyse doit donc intégrer trois niveaux :

- le niveau « macro » de l'affectation des ménages à des segments de marché par leurs contraintes de revenu et de liquidité (accès au crédit),
- celui du choix d'un espace particulier au sein des segments
- un niveau microéconomique (affectation de chaque ménage à un logement particulier).

Ces trois niveaux peuvent être considérés comme emboîtés l'un dans l'autre. La représentation traditionnelle des choix résidentiels des ménages vaut au troisième niveau, mais aux niveaux 1 et 2 s'exercent des contraintes autres que la contrainte budgétaire.

Les marchés doivent être considérés comme encastés dans des structures qui « font systèmes » (marché du travail, marchés financiers, système fiscal, système politique local etc),

L'un des défis les plus difficiles à relever pour la théorie économique consiste alors à se représenter le jeu de marchés en déséquilibre, ce dont témoignent les difficultés rencontrées par l'Ecole du déséquilibre à la fin des années 1970 en France. Prendre en compte une dynamique des déséquilibres revient à considérer que les équilibres ne sont pas instantanés. Dans les approches hétérodoxes, il y a projection spatiale d'un système d'offre. Dans les approches orthodoxes, on prend en compte des dynamiques de marché, mais pas le stock.

Il faut envisager ces deux aspects en même temps : le temps court de la formation des prix sur le marché, et le temps long de l'accumulation, dans un espace préformé, et peu malléable. L'espace résidentiel est définitivement « non marginaliste ». Les conditions du marché changent toujours avant que le remodelage du parc ait permis d'adapter complètement la structure de l'offre à celle de la demande. On est donc toujours dans des situations de traverse entre un équilibre et un autre. D'un point de vue théorique, il n'y a pas de modèle qui représente la structure urbaine dans ses dynamiques. La dynamique de court terme des marchés et la dynamique longue de l'accumulation doivent être articulés dans un modèle de « reproduction » où la notion de viabilité d'un certain type de régime urbain remplace celle d'équilibre. Son élaboration ne peut que relever d'un processus de fécondation réciproque entre l'élaboration de typologies empiriques de marchés et de modèles de simulation.

L'intervention de Benoît FILIPPI a approfondi les difficultés méthodologiques soulevées par l'analyse des aménités urbaines à partir des prix immobiliers. Deux points essentiels ont été successivement dégagés :

- Il existe un relatif consensus pour estimer que l'analyse économique du logement nécessite une identification des prix implicites des caractéristiques (internes et externes) du logement comme bien complexe, même si les économistes dans leur diversité divergent ensuite sur la signification théorique et les usages pratiques de ces prix implicites, et plus spécialement sur la représentation du marché et l'analyse

des modes d'arbitrage des contraintes de prix et de revenus pesant sur la localisation des ménages ;

- Mais les conditions de mise en œuvre statistique de cette étape de régression « prix / caractéristiques » font débat, et si les choix opérés sur la représentation de l'urbain s'avèrent décisifs pour conduire une analyse fiable des déterminants sociaux et urbains des valeurs immobilières.

Prendre en compte correctement la complexité de l'espace urbain dans l'analyse économétrique des prix immobiliers ne va manifestement pas de soi : il s'agit pourtant d'une condition essentielle pour que l'économie immobilière contribue à la compréhension effective des dynamiques urbaines et des recompositions résidentielles.

### **Les deux approches de la hiérarchie spatiale et de la valorisation des aménités urbaines**

La plus grande partie des analyses dites « hédoniques » des prix consistent, en fait, à établir de simples fonctions de prix, qui raccordent directement les prix immobiliers aux caractéristiques internes et externes des logements, ces dernières étant très généralement réduites à certains « descripteurs » des aménités urbaines, objets d'une interrogation ou investigation particulière : distance au centre, pollution, paysage,...En somme, dans cette approche, la régression « prix / caractéristiques » prend la forme :

$$VAL = F(\text{logement, urbain})$$

où « l'urbain » regroupe quelques descripteurs des aménités urbaines mais pas les quartiers pris en tant que tels. La description souvent sommaire, et nécessairement incomplète de la complexité des aménités urbaines du quartier dans lequel un logement se trouve inséré, fragilise l'interprétation de ces travaux : cela amène à porter un regard critique sur une partie essentielle des productions scientifiques, principalement anglo-saxonnes, des vingt dernières années.

En effet, on présume pouvoir isoler l'impact « toutes choses égales par ailleurs » de certains des « facteurs d'insertion urbaine » des quartiers, sans que l'on puisse contrôler les effets des co-occurrences avec d'autres facteurs non-décrits, spatialement corrélés et potentiellement explicatifs des valeurs immobilières. Les interactions spatiales entre les aménités urbaines sont complexes : un point dans l'espace est soumis aux influences combinées de différentes aménités urbaines ; un certain type de voisinage, d'établissement scolaire, une insertion spécifique dans les réseaux de transports,... La co-occurrence spatiale de ces aménités urbaines (au nombre desquelles la polarisation sociale du quartier), doit impérativement faire l'objet d'un travail spécifique (tel celui conduit en Ile de France), et être effectivement prise en compte dans l'analyse des déterminants sociaux et urbains des valeurs immobilières.

Toute la difficulté consiste alors à combiner deux approches et deux techniques statistiques :

- l'analyse économétrique des relations « prix / caractéristiques » dont la puissance provient de l'analyse conduite « toutes choses égales par ailleurs » ;
- l'analyse des co-occurrences ou corrélations spatiales, qui visent au contraire à prendre pleinement compte des corrélations des aménités sociales et urbaines, toutes choses étant inégalement réparties dans l'espace urbain.

Une méthode alternative à cette approche « directe » permet de combiner ces deux approches statistiques et de prendre réellement en compte la question des corrélations spatiales des aménités urbaines. Il s'agit de mettre en œuvre une méthodologie statistique en deux étapes :

- un premier modèle économétrique « prix / caractéristiques » est calibré avec les variables internes et avec un codage d'un maillage spatial fin de l'espace urbain, mais

sans « aménités » urbaines ; de la sorte, on obtient un « indice spatial » des valeurs, mesurant l'impact spécifique sur la formation des valeurs immobilières de la localisation par micro quartier ;

$$VAL = F(\text{logement}, \text{zones})$$

- dans un deuxième temps seulement, l'analyse peut porter sur les déterminants urbains de cet indice spatial, qui mesure la variance spatiale des prix déflatés des caractéristiques particulières des parcs mutés. Il s'agit cette fois de comprendre l'incidence (intrinsèque ou combinée) des facteurs d'insertion urbaine sur la hiérarchie des prix dans les zones analysées.

$$INDICE\ SPATIAL = g(\text{urbain})$$

En règle générale, ces facteurs n'expliqueront alors, modestement, qu'une partie de cette variance spatiale des prix : à l'inverse, l'introduction directe de ces « descripteurs urbains » dans un modèle « prix / caractéristiques » pouvait aboutir à faire porter de manière erronée à une variable retenue les effets de variables omises ou corrélées.

En d'autres termes, on explique dans un premier temps les prix spatialisés du logement par les caractéristiques internes ET une variable de localisation ; on ne tire ensuite un indice spatial de prix du logement, que l'on explique alors par les caractéristiques dites externes.

Cette deuxième approche, proposant une analyse robuste des relations entre prix immobiliers et espace urbain, a été appliquée dans la recherche (Filippi-Tutin) sur l'Île-de-France. Elle a l'inconvénient, pour les économistes « pressés », de ne pas fournir directement de mesures des prix implicites de cette « distance au centre » qui constitue encore, depuis les modèles d'Alonso, la principale variable urbaine retenue par les modèles néoclassiques de la « nouvelle économie urbaine » : dans ces approches, l'espace urbain est souvent réduit à un simple continuum de « points », caractérisés par leur distance au centre ou leur temps de transport, les prix et la densité des parcelles.

Mais les critiques sur le « réductionnisme » urbain des approches hédoniques, cherchant à attribuer rapidement un prix implicite à une aménité urbaine particulière, sont aussi relayées par les développements récents de l'économétrie spatiale anglo-saxonne, qui, au cours des dernières années, a également souligné l'extrême fragilité des nombreux modèles hédoniques : ceux-ci sont fortement remis en cause au motif de biais d'estimation économétrique tenant à l'auto-corrélation spatiale des résidus (Cann 1998, Pace-Clapp, Pace-Sirman 1998).

Pour autant, les modèles spatiaux ou spatio-temporels auto-corrélés STAR, dits à « erreurs corrélés » (SEM) ou à « retards » corrélés (LAG) n'offrent pas de solution véritablement satisfaisante. En effet, ces modèles recourent à des méthodes statistiques lourdes, issues des techniques de krigeage, et dont la mise en oeuvre dépend toujours du choix d'une matrice de pondération des effets de distances (traités de manière linéaire, euclidienne, ou autre), largement *ad hoc*, et qui ne rendent qu'assez mal compte des discontinuités sociales et urbaines. Dans ce domaine, la nécessaire mathématisation ne doit pas être une échappatoire à la perspective - moins fréquente, mais particulièrement enrichissante - de l'organisation du travail pluridisciplinaire entre économistes urbains, géographes sociaux et sociologues des modes de vie urbains, ou de l'école. Loin d'être réduite à l'acceptation de périmètres préexistants, la recherche d'un maillage urbain de micro quartiers rendant compte des polarisations sociales comme des aménités urbaines et scolaires, reste toujours un chantier indispensable pour la compréhension des dynamiques urbaines et résidentielles, et pour l'économétrie des valeurs immobilières.

La méthodologie d'une analyse urbaine à deux étapes, illustrée dans la recherche Filippi-Tutin sur l'Île-de-France, pousse la finesse du maillage initial à plusieurs milliers de zones, qui ne laisse plus subsister d'auto corrélation spatiale des résidus. Mais, surtout, l'analyse urbaine des profils sociaux des quartiers et des typologies spatiales des aménités urbaines pose les prémisses d'une analyse fiable des déterminants sociaux et urbains des valeurs immobilières.

Les questions résumées ici, et qui restent au centre de gravité de ce champ, ont été reprises dans les séances suivantes sous leurs aspects théoriques et méthodologiques à partir d'entrées thématiques. A chaque fois, ont été reprises les formes d'analyse économique des prix (dans les séances 2 et 3 notamment), qui font l'objet de débats importants entre économistes et engagent différents modes de représentation de la ville, d'un côté, et des marchés de l'habitat, de l'autre. Les représentations des modèles de marché concurrentiel ou de concurrence monopolistique ont par ailleurs été discutées en séance 4, en raccordant cette discussion à ses conséquences sur l'évaluation des politiques publiques en matière de réglementation des loyers ou de logement social.

## **Séance 2 : lundi 11 décembre 2006**

### **Accessibilité et transports, marchés immobiliers et comportements résidentiels des ménages**

(Interventions de J.P. ORFEUIL, MH MASSOT, M. DESCHAMPS et B. FILIPPI)

#### **Intro**

L'impact de l'accessibilité et de transports sur les comportements résidentiels des ménages est au cœur des interrogations sur les dynamiques urbaines, et nécessite des coopérations renouvelées des spécialistes des deux champs : économistes des transports, et économistes de l'habitat et de l'immobilier,

D'un côté, les interrogations sur les régulations des marchés immobiliers et résidentiels nécessitent de raccorder les hiérarchies spatiales des prix et l'analyse des trajectoires et choix de localisation dans les villes et les périphéries, à des indicateurs adéquats d'accessibilité et de transports, tout en mobilisant, dans leur ensemble, les enjeux de polarisation sociale et des aménités urbaines.

De l'autre côté, le rapport QUINET avait déjà mis en évidence les enjeux d'une nouvelle évaluation économique des politiques de transports à partir de l'analyse du comportement résidentiel des ménages et du fonctionnement des marchés de l'habitat, en tenant compte des enjeux de polarisation sociale et des autres aménités urbaines.

Plus globalement, les politiques de transports sont de nature à avoir des impacts durables sur la hiérarchisation des prix au travers des mécanismes de capitalisation immobilière, et de moyen terme sur les recompositions résidentielles progressives des territoires, par l'impact sur les trajectoires résidentielles : la connaissance et l'analyse de ces mécanismes sont nécessaires pour une planification des transports, encore souvent conçus indépendamment des dynamiques urbaines et résidentielles qu'elles déclenchent, accompagnent ou transforment.

#### **Organisation de la séance**

La matinée a fait intervenir deux spécialistes des transports (LVMT INRETS CRETEIL), Marie Hélène MASSOT et Jean Pierre ORFEUIL, qui ont mobilisé leur expertise et les travaux des vingt dernières années sur le cas francilien. Les conditions d'une analyse combinée des dépenses « logement/ transport » ont été à cette occasion mises en discussion.

Puis, un bilan critique des travaux français et anglo-saxons sur la capitalisation immobilière des effets des transports a été présenté par Marion DESCHAMPS, doctorante à l'INRETS.

La question plus large de l'analyse des interactions « transports/ recompositions résidentielles » a finalement été introduite par Benoît FILIPPI en fin de séance par une présentation critique des hypothèses et limites des modèles complets « urbain/ transports » ou « land use and transport interaction » (LUTI) : outre CATLAS et HUDS, les modèles TRANUS, MEPLAN et IRPUD ont été présentés.

### **Des transports au logement : un itinéraire de recherche**

(Intervention de J.P. ORFEUIL – voir dans le volume 1 d'annexes une transcription plus complète)

Dans les travaux des années 60 et 70, la mobilité était la résultante des choix de localisation résidentielle. Plus récemment, on s'est orienté vers une conception de la mobilité comme déterminant des dynamiques urbaines. D'où il ressort que l'ensemble de la dépense en logement et en transport doit faire l'objet d'une approche globale.

#### **1 Localisation résidentielle et pratiques de mobilité : la mobilité résultante**

Dans les années 60, la modélisation de la demande de transport reposait sur le modèle gravitaire à 4 étapes pour une prospective sur 20-25 ans. Les hypothèses : espace exogène ; la localisation résidentielle est un élément (parmi d'autres) du choix modal. Dans les années 70, avec la crise énergétique, la mobilité est aussi définie en termes de distance parcourue.

La localisation résidentielle joue sur le choix modal ET sur les distances parcourues. Dans toutes les tailles de ville analysées (d'Évreux aux grandes villes de province et à l'ensemble francilien), les distances parcourues par les personnes varient dans un rapport de 1 à 3 à 1 à 4 quand on passe des localisations les plus centrales aux localisations les plus périphériques.

On est encore à l'époque dans des situations de forte dépendance des périphéries aux centres. Des analyses parallèles de l'influence du revenu et des localisations suggèrent que les localisations jouent un rôle à peu près aussi important que le revenu sur les pratiques modales et les distances parcourues.

Les années quatre-vingt, le constat de la stabilité des budgets temps de transport (BTT) pousse à l'intégration des conditions de la mobilité dans les dynamiques urbaines.

Contexte : Décentralisation et multimotorisation, suburbanisation et dépendance à un centre. Croissance des distances parcourues, augmentation de la congestion

Définition des BTT = durées totales consacrées aux déplacements par personne et par jour.

Stabilité des BTT (Zahavi) = les urbains ne cherchent pas tant à minimiser un coût, un temps qu'à maximiser leur utilisation de la ville (« s'approprier » l'espace urbain) en fonction de leurs contraintes : une double contrainte de temps (1h à 1h30) et de budget (10 à 15% des revenus) à ne pas dépasser.

Des nuances = stabilité différente de homogénéité : les BTT sont structurés par la position dans le cycle de vie et les rôles sociaux, et ils sont (très) significativement supérieurs en Ile-de-France / province, y compris / villes millionnaires

En revanche : Ils ne dépendent pas (stabilité transversale) de la position dans l'agglomération (même BTT pour les périurbains et les centraux), ni de la position dans l'échelle sociale. Ils n'évoluent pas dans le temps (stabilité longitudinale), alors que tout le reste change (croissance des distances parcourues et de la part de la voiture dans les modes notamment). L'idée que la croissance des congestions compromettrait les vitesses et la cohésion urbaine est aussi à revoir.

Par ailleurs, on observe une stabilité de la part budgétaire des transports dans le revenu des ménages depuis le milieu des années soixante-dix, c'est-à-dire depuis que la motorisation a pénétré tous les foyers. Donne quelque crédit au modèle de Zahavi (Umot) qui postule que le citadin moyen cherche à parcourir la distance maximale, donc à profiter au mieux de l'univers de choix qui s'offre à lui, sous deux contraintes qui n'ont pas vocation à se compenser : une contrainte de budget-temps (pas plus de 60 à 90 mn par jour en déplacements), et une contrainte de budget monétaire (pas plus de x % du revenu).

Deux formulations de l'influence des mobilités sur la dynamique urbaine : prospective urbaine (Inrets) et transition urbaine (Marc Wiel)

L'Inrets a mené un exercice de prospective débouchant sur trois scénarii : « Saint-Simonien, rhénan, californien » :

\* saint-simonien : Vitesse élevée offerte par les réseaux ferroviaires lourds convergeant vers le centre ;, extension urbaine en habitat industrialisé (vertical ou horizontal) à partir d'un centre de commande, fortes valorisations foncières centrales.

\* scénario californien : Vitesse élevée offertes par réseau autoroutier maillé ;, faibles valorisations centrales, faibles gradients de prix et de densités

\* scénario rhéna : Vitesse maintenue assez faible et équidistribuée (maillage fin de trams et boulevards urbains) : valorisations immobilières élevées et plus homogènes, distinction nette entre ville et campagne.

La mobilité (transport) n'est pas seulement une « pulsion individuelle », c'est une production sociale.

Cette étude a eu un retentissement important dans les milieux de la planification qui souhaitent faire du « rhéna ».

L'analyse de la « transition urbaine » par Marc Wiel (de la ville pédestre à la ville motorisée) : En termes de prospective, confiance dans les parties centrales dotées de fortes aménités, mais risque d'effondrement de l'« urbain sans qualité » au profit du périurbain.

En termes de processus, rôle important de la démographie dans les phénomènes (notion de tri générationnel) et dans leur interprétation (accélération ou ralentissement observés de la périurbanisation doivent être rapportées aux populations potentiellement concernées, principalement familles avec enfants).

En termes analytiques, définition non-standard des périurbains : ménages vivant hors de l'agglomération ET dont un actif au moins a un travail dans l'agglomération.

En termes analytiques toujours, distinction entre l'intensité de la périurbanisation (peu régulable) et sa dispersion dans un grand nombre de communes, dont des communes lointaines.

En termes de marché immobilier, distinction entre une sphère « atlantique » où la possession est associée à la maison individuelle, et une sphère « rhénane-méditerranéenne », où la possession peut aussi concerner le collectif avec aménités.

En termes politiques, accent mis sur les possibilités de « transaction » entre communes, l'éloignement de la périurbanisation étant (au moins en partie) lié à des choix de rareté foncière faits par des communes de proche couronne.

Le Let a repris le modèle de Bussiere et son expression dynamique. Le but est de rendre compte au mieux de la forme de la décroissance des densités à partir d'un centre urbain, et de l'évolution de cette relation au cours du temps (étalement croissant et perte de densité centrale). Le Let a conservé ce modèle et l'a estimé sur Lyon (1962-1990). Le modèle ne fonctionnant pas très bien, les chercheurs (Tabourin) ont testé un modèle amendé. L'estimation est bien meilleure, mais là n'est pas l'essentiel. Les auteurs raisonnent par secteurs centrés sur des axes lourds de transport, avec un coefficient K propre à chaque secteur. Les K sont élevés (et croissants dans le temps) dans les secteurs bien dotés en

infrastructures (routières et / ou ferrées), ce que l'on peut considérer comme un indice supplémentaire du rôle joué par les infrastructures radiales sur l'étalement.

L'approche reste macroscopique. Il faudrait dans tout cela faire la part des actifs et des inactifs, des actifs travaillant au centre et des actifs dépendant d'emplois déconcentrés, des actifs selon les catégories sociales, etc. pour sortir de l'image (sans doute fausse) d'une extension sans fin du territoire d'influence du centre, ou à tout le moins de la primatie de cette clause explicative. C'est vrai en Ile-de-France (IDF), c'est moins vrai hors d'Ile de France si on en s'en tient à la notion traditionnelle d'aire urbaine, ça redevient vrai si on raisonne réseau de ville et régionalisation de l'emploi : une part significative des périurbains d'une ville est en fait attirée par l'emploi d'une autre (voir Massot, etc)

Dans les années 90, on observe (Massot Orfeuil puis Massot) que les distances au travail s'accroissent sur TOUS les territoires (villes centres comme espaces périurbains) et pour TOUS (pas que pour les péri urbains). Il y a autonomisation des localisations résidentielles par rapport aux emplois.

Les interprétations possibles sont très nombreuses, et pas nécessairement contradictoires :

\*Accès croissant des actifs et actives à l'automobile,

\*Biactivité croissante, motorisation des femmes

\*Diminution culturelle du retour à midi donnant de la flexibilité

\*Évolution des CS, les cadres acceptant des distances souvent plus longues (à relativiser en fonction du territoire)

\*Deux considérations concernent plus particulièrement les préoccupations du séminaire :

- Les mouvements sur le marché de l'emploi sont plus fréquents que les mouvements résidentiels. On ne peut s'adapter tout le temps. La part croissante des propriétaires, dont les taux de mobilité résidentielle sont les plus faibles, renforce cette tendance. En bref, on s'ancre plus dans un logement que dans un travail, si bien que l'ajustement logement / travail ne peut pas être réalisé à tout moment (impossibilité d'équilibre urbain permanent).

- À l'inverse, le logement en propriété n'est pas seulement un coût, c'est aussi un bien susceptible de processus de valorisation / dévalorisation.

### **Les porosités entre budget logement et budget transport**

L'évolution des prix relatifs des fonctions logement et transport a été très forte depuis 40 ans. Le coût relatif du logement croît fortement sous l'effet d'une hausse à la fois des volumes (surfaces occupée et « qualité » du logement) et des prix, tandis que le coût de la mobilité, notamment automobile, est resté stable, voire décroissant (dépense rapportée au km parcouru). On note en outre que le coût unitaire en temps (mn / km parcouru) a été lui aussi orienté à la baisse. Enfin, les parts budgétaires affectables au logement sont contrôlées (par les bailleurs ou par les prêteurs), tandis que les coûts liés aux déplacements sont sous la seule responsabilité du ménage. Ainsi alors que le coût du logement augmente, celui du déplacement diminue globalement (coût en temps divisé par 2 et coût monétaire stable) : si ces deux biens sont substituables, on consomme plus de transport et moins de logement ou du logement moins cher plus loin.

Cela suggère une approche globale « coût du logement + coût des déplacements », avec deux postes de dépense aux statuts différents, l'un contraint, l'autre pas. Elle a été tentée en Ile-de-France (Pollachini et Orfeuil, 1998). Ses principaux enseignements sont les suivants :

1 L'espace opère un tri par taille de ménage : croissance de la taille des ménages avec l'éloignement des zones et les prix décroissants.

2 La superficie par personne est peu variable d'une zone à l'autre. En bref, le modèle années soixante où l'on « s'entasse pour être près » a vécu.

Les résultats sur les coûts sont les suivants :

3 La part du coût du logement dans le revenu est peu variable d'une zone à l'autre, et pas très éloignée des maxima théoriques (30% des ressources)

4 Les budgets temps de transport par personne sont peu variables d'une zone à l'autre.

5 Le seul budget (part de la dépense dans le revenu) fortement variable (et croissant) est celui de la dépense transport dans le revenu. La part de la dépense logement+ transport dans le revenu est ainsi significativement croissante à mesure qu'on va vers les zones de prix immobiliers décroissants.

Globalement, la vision d'une stratégie spatialisée de « choix du logement » qui se dégage de ce travail est la suivante : les ménages (hors secteur habitat social) recherchent un logement compatible avec 4 exigences majeures

1 compatibilité avec la taille de leur famille

2 compatibilité avec leur contrainte budgétaire (30% des ressources)

Ces contraintes éliminent des zones. Sur les zones restantes,

3 choix d'une localisation pas trop éloignée des lieux à fréquenter, du point de vue de la gestion du temps. Les coûts de déplacements (essentiellement via l'automobile, qui représente la plus grosse part budgétaire) servent de variable d'ajustement.

Ce raisonnement très macro a sans doute sa part de vérité, mais doit être nuancé d'un double point de vue :

- Le premier est le concept de zone. Un raisonnement plus fin nuancerait certainement les résultats.
- Le second est la présence de « zones à éviter » n'ayant rien à voir ni avec des questions d'accessibilité aux marchés de l'emploi, ni avec les prix, mais avec la composition sociale du voisinage ou la présence d'aménités urbaines négatives.

Par ailleurs des travaux menés ultérieurement ont permis de préciser certains points, notamment le fait que les déplacements à longue distance pour motif de loisir sont nettement plus faibles en périphérie que dans les centres, notamment à Paris, et que le choix du logement est très structurant pour les ménages, qui rangent la dépense automobile dans la catégorie « incontournable ».

La seconde partie de la matinée a été consacrée à une intervention de M.H. MASSOT :

### ***Pour une compréhension dynamique et systémique de la ville, une approche intégrée transport-urbanisme***

Hypothèse : les potentiels et les accessibilités sont des phénomènes clés dans la localisation des ménages et des activités

Définition de l'accessibilité :

- différentes formes d'accessibilité : des gains de temps, une accessibilité tenant compte de la description du système urbain (accessibilité à quoi) ou encore la simple distance au centre (concentrant un ensemble d'emploi et de service)
- la définition de l'accessibilité varie selon la définition de la mobilité choisie : si la mobilité est assimilée à un coût, l'accessibilité correspondra à une minimisation de ce coût ; si la mobilité est considérée comme une variable d'ajustement, l'accessibilité correspondra à un univers de choix à maximiser

Concept d'accessibilité (indice gravitaire ou isochrone, ex = nombre d'emplois de sa catégorie accessibles en moins de x minutes à partir de la résidence successivement en transport public, en voiture, dans le mode le plus rapide et dans le mode le plus probable) introduit par les géographes ; accessibilité à un lieu, accessibilité à des fonctions (le plus important à notre sens)

Avec ce concept, une amélioration du système de transport n'implique une amélioration de l'accessibilité que si le système d'activités ne change pas.

Des synonymes : accessibilité à l'emploi = mobilité potentielle vers l'emploi = taille de marché de l'emploi potentiellement accessible

L'indicateur d'accessibilité prend en compte les opportunités de déplacement vers l'emploi offertes par la structure urbaine (répartition des activités, système de transport) d'une part et les conditions individuelles de faisabilité de ces déplacements (accès aux modes selon ressources, localisation) d'autre part. Pour une catégorie sociale donnée et un coût donné : l'accessibilité est fonction de la localisation des résidences, de l'accès individuel aux modes de transport, de la localisation des emplois, de l'offre du système de transport (durée des liaisons dans chaque mode)

I. L'accessibilité au marché du travail : la thèse de S Wenglenski selon la localisation résidentielle et les catégories sociales.

Une première question est de savoir à combien d'emplois les actifs ont accès selon leur localisation, leur CSP, leur motorisation, par isochrone (en 20, 30, 40, 60 minutes) et par mode.

L'accessibilité au marché du travail est évaluée comme le nombre d'emplois de sa catégorie accessibles en moins de x minutes à partir de la résidence successivement en transport public, en voiture, dans le mode le plus rapide et dans le mode le plus probable. Contexte francilien : 5 millions d'emplois dont 1.6 millions dans Paris (pas à Chatelet) ; emplois cadres plus concentrés. Les résultats essentiels sont les suivants :

- Des disparités de taille de marché de l'emploi entre localisations : décroissance très forte de l'accessibilité avec l'éloignement en transport public ; décroissance forte en voiture ; décroissance forte avec le mode le plus probable. => avantage de la voiture et avantage des zones centrales

- Des disparités de taille de marché de l'emploi entre CSP : les « meilleures zones » (du point de vue de l'accessibilité au marché de l'emploi) sont de plus en plus occupées par les cadres, tandis que les moins bonnes sont les lieux de résidence croissants des employés et des ouvriers ; les écarts d'accessibilité au niveau spatial sont plus faibles pour les cadres : ainsi, contrairement à l'image du cadre hypermobile et de l'ouvrier « ancré », les cadres ne se localisent pas indifféremment du fait qu'ils en ont les moyens ; ce sont les ouvriers qui se déplacent le plus, car leur localisation leur donne accès à moins d'emplois. Ceci est vrai globalement (VP TC ou mode le plus probable) mais encore plus vrai en TC. On fait des TC pour les plus pauvres et les non motorisés, mais ce sont les cadres qui se les sont appropriés.

**La question du *spatial mismatch*** (Harris, Selod)

L'hypothèse du « spatial mismatch », introduite par John Kain en 1964, est devenue un thème de la littérature scientifique aux USA à la suite des émeutes des populations noires du quartier de Watts à Los Angeles en 1965.

La question à laquelle l'hypothèse de « mismatch » essaie d'apporter une réponse est la suivante : existe-t-il un lien de causalité avéré entre d'une part le faible potentiel de choix résidentiels offerts aux populations noires américaines, contraintes de se loger en centre-ville, combiné à une forte dispersion spatiale des emplois, dont la localisation est de plus en plus périphérique et, d'autre part, la persistance de taux de chômage élevés et de bas salaires pour ces populations ?

Malgré des oppositions conceptuelles, il existe un consensus dans la littérature sur les deux canaux par lesquels agissent ces deux facteurs :

- Le premier canal est l'existence de coûts spécifiques induits par l'éloignement des emplois et qui ont tendance à décourager les salariés vivant en centre-ville. Dans le cas des Etats-

Unis, les transports collectifs desservant certaines zones périphériques, où sont proposés des emplois, sont inexistantes ou de mauvaise qualité.

- Le second canal est lié à la capacité même à trouver un emploi en raison de la difficulté pour des résidents en centre-ville de se procurer des informations sur les offres d'emploi en périphérie, de l'importance des réseaux de relations/connaissances, et des coûts supplémentaires de transport qu'implique la recherche d'un emploi en périphérie.

Depuis lors, de nombreux travaux ont essayé, avec plus ou moins de succès, de tester la validité empirique de cette hypothèse. Les résultats sont mitigés, tant pour les USA que pour la France. Ainsi, pour Selod, les caractéristiques sociales ou de voisinage expliquent la durée de chômage et pas l'accessibilité. Mais on ne peut pas évacuer cette dernière si facilement.

## 2. Rapprocher les ménages de leurs lieux de travail

Simulation par Korsu et Massot. Il s'agit ici d'un raisonnement à l'individu : 1 actif avec un lieu d'emploi et un lieu de résidence différent

Problématique :

- explosion de la circulation automobile avec pour conséquence une augmentation des consommations de pétrole et des émissions de gaz à effet de serre
- contradiction entre souhaits et comportements des individus interpelle l'action publique et interroge les marges de manœuvre réalistes pour réguler l'usage de la voiture ;
- un autre levier : réduire les distances automobiles (un raccourcissement de 10% des distances parcourues en VP, même effet sur le volume de km\*voiture qu'un report de 10% du trafic auto vers les TC) ;

Hypothèses :

- malgré un discours dominant sur l'indépendance croissante entre localisation du lieu de travail et lieu de résidence : le travail est structurant pour les mobilités (les déplacements domicile-travail représentent encore plus de la moitié du kilométrage urbain des voitures des actifs), et également pour les choix résidentiels (le temps de migration moyen vers le travail n'a pas changé depuis que les statistiques existent : environ 1h)

$\frac{1}{4}$  des actifs font  $\frac{3}{4}$  des distances => un levier : rapprocher quantitativement et qualitativement ces actifs là de leur travail. Cela soulève deux questions :

- dans quelle mesure le rapprochement des actifs de leur travail réduit-il les distances automobiles ?

- dans quelle mesure l'offre de logements disponibles autorise-t-elle ce rapprochement ?

Dans quels secteurs les carences se concentre-t-elle ?

Méthodologie : une procédure de simulation, qui consiste :

a) A repositionner chaque ménage résidant à plus de t minutes de son lieu de travail, plus près de ce dernier en lui allouant un nouveau logement convenable (compte tenu de ses caractéristiques socio-économiques) situé à moins de t minutes du lieu de travail. Cela se fait en cinq étapes :

- o fixation du seuil d'éloignement (t mn) arbitraire=> dont dépendent évidemment les résultats ; t=30mn le plus communément retenu
- o identification des ménages à reloger ;
- o réaffectation des ménages à un logement plus proche (moins de T) du lieu de travail
- o détermination du type de logement (36 types de logements définis) à allouer aux ménages (108 types de ménages définis).
- o assignation pour chaque profil de ménage et pour chaque commune de travail

b) A comparer les distances domicile-travail calculées après simulation une fois que tous les ménages sont relogés, avec les distances domicile-travail réalisées dans l'état actuel de la ville

c) A évaluer dans quelle mesure l'offre de logement existant autorise ce rapprochement : comparaison de l'offre qu'il faudrait pour réaliser le rapprochement avec l'offre existante (des excédents et des déficits de logements apparaissent selon les communes)

L'étude a été menée sur l'IDF, à l'échelle communale, à partir des données relatives aux ménages et à leur logement issues du fichier détail du recensement général de la population de 1999. Résultats obtenus pour t= 30mn :

- en termes d'éloignement :
  - 27% de l'ensemble des ménage comportant au moins 1 actif occupé est éloigné : ces ménages sont à l'origine de 46.7% de l'ensemble des distances travail et leur distance moyenne au travail est 4 fois supérieure à celle des ménages résidant à moins de 30 minutes de leur emploi
  - 75% de l'éloignement sont expliqués par le prix (payer moins cher que pour un même logement qui serait situé à moins de 30 minutes du travail)
  - 25 % de l'éloignement sont expliqués par la gentrification (payer plus cher que pour un même logement qui serait moins loin du travail)
  - si tous les ménages résidaient à moins de 30 min, la distance au travail portée par l'automobile serait réduite de 31% => un enjeu de taille pour la réduction automobile.
- en termes d'offre, globalement, il y a assez de logements pour que tout le monde loge à moins de 30 minutes de son travail, mais à l'échelle des bassins d'habitat, des « désappariements » apparaissent :
  - un tiers des ménages éloignés sont relogés dans des bassins d'habitat déficitaires en logements adaptés (> 10%) ;
  - les déséquilibres ne sont pas uniformes selon la localisation : déficit au centre (Paris et très proche banlieue) et excédent en périphérie ;
  - il manque des logements locatifs, notamment dans le privé
  - il manque 20% de logements sociaux dans Paris intra-muros

Le rapprochement des ménages de leurs emplois serait donc faisable, mais il faut tenir compte de la géographie et des caractéristiques socio-économiques de la demande.

Limites de l'exercice :

- Une simulation mécanique qui n'est ni un modèle de choix résidentiel comme ceux de l'économie urbaine, ni un modèle de choix modal comme ceux prônés par les économistes des transports
- La règle adoptée pour la réaffectation des ménages aux deux actifs occupés ne garantit pas une réduction de la circulation automobile (rapprocher le conjoint implique peut être d'éloigner la personne de référence) ;
- La règle d'affectation du logement suppose que les ménages appartenant à une même CSP ont le même niveau de vie et les mêmes aspirations ;
- Répondre à la question « chacun peut-il habiter plus près de son lieu de travail » n'épuise pas la question de la faisabilité du rapprochement. L'éloignement est à la fois l'expression d'une contrainte (de l'ordre du pouvoir) et d'une préférence (de l'ordre du vouloir)

Deux grandes questions restent posées:

- compréhension du comportement effectif des ménages lors de leur choix résidentiel : les ménages auraient-ils envie d'échanger leur logement actuel pour un logement plus près de leur lieu d'emploi, mais qui a aussi d'autres caractéristiques ?
- intervention publique sur l'offre afin d'améliorer les attributs d'un logement plus près (notamment en baissant son prix)

L'exposé de Marion DESCHAMPS, consacré à la capitalisation des investissements transports dans les valeurs foncières et immobilières, a consisté en une revue critique des travaux dans ce domaine, étrangers et français, qui a servi de point d'appui à une interrogation sur les fondements de ces travaux et de leurs conclusions, d'un point de vue méthodologique (prise en compte des corrélations spatiales des attributs urbains) et conceptuel (prise en compte du système urbain). Il est présenté dans une version développée en annexe.

Le dernier exposé, par Benoit FILIPPI, était consacré à la modélisation des Interactions entre systèmes de transports et systèmes d'habitat. Il existe en effet une tradition déjà riche de construction de modèles simulant les interdépendances entre systèmes de transports et localisations résidentielles : les modèles LUTI (land use and transport interaction).

Ces modèles visent à dépasser les modèles classiques de prévision de transports en quatre étapes, qui proposent une évaluation des accessibilités tout en supposant une stabilité des localisations résidentielles des ménages. Les modèles LUIT doivent donc tenir compte, d'une manière ou d'une autre, des effets d'interactions entre « l'urbain et les transports » et les choix résidentiels des ménages. Ils doivent de ce fait, en théorie, prendre en compte les analyses sur les déterminants urbains et sociaux de l'attractivité résidentielle des quartiers ou secteur urbains.

L'exposé (version détaillée en annexe) a permis de caractériser différentes maquettes de représentation de cette articulation « urbain / marché du logement » sur lesquelles on peut utilement construire une typologie des LUTI.

Plusieurs d'entre eux, représentatifs de la diversité de cette typologie, ont été exposés de manière détaillée : les modèles CATLAS, HUDS, TRANUS, URBANSIM et IRPUD ont été présentés. Chacun d'entre eux a été analysé à la fois sur la forme des interactions prises en compte, sur l'explicitation ou non de la mobilité résidentielle, sur la représentation des marchés de l'habitat et sur les hypothèses d'équilibre urbain et de formation des prix. Les conditions d'adaptation à des marchés locaux européens dotés d'un parc social à régulation non marchande ont été soulignées.

### ***Séance 3 : Polarisation sociale des espaces résidentiels, segmentation des marchés et analyse économique***

(21 mars 2007)

L'objet de cette séance était double :

- faire un « état de l'art » sur les sources et méthodes pour la construction de typologies urbaines ;
- s'interroger sur leur(s) utilisation(s) dans l'analyse du comportement résidentiel et la formation des prix.

Sous le premier de ces deux aspects, il s'agit d'approfondir les méthodes et concepts qui peuvent fonder la construction de typologies rendant compte des marquages sociaux à partir de données telles le RP99, DADS et maintenant Filocom. Les principales questions en débat dans ce domaine ont été illustrées au travers un certain nombre de travaux empiriques : relations habitat/ habitants, analyse longitudinale des dynamiques de peuplement et des mouvements résidentiels d'entrées et de sorties des parcs et des quartiers.

Il s'agissait également de présenter un certain nombre de résultats concernant l'état de la ségrégation résidentielle dans les villes françaises : les exposés d'E. PRETECEILLE et de B. FILIPPI figurent en annexes.

Mais on est d'abord revenus dans cette séance sur les méthodes d'analyse des prix, en les interrogeant sur la façon dont elles prennent en compte des enjeux de ségrégation et de mixité. Cette séquence a donc poursuivi les débats empiriques et théoriques de la première séance, en insistant sur le traitement des fractures socio-spatiales et des diversités des groupes sociaux dans trois formes d'analyse empiriques : l'approche hédoniste classique conduite par CAVAILHES, l'approche d'Hubert JAYET à Brest, et l'approche francilienne conduite par TUTIN-FILIPPI.

L'intervention de Hubert JAYET a permis d'exposer de manière détaillée une posture d'analyse nettement micro-économique, visant à expliciter les effets de concurrence et d'éviction de certains groupes sociaux par d'autres plus enchérisseurs sur ces segments de marché : il s'agit d'appréhender la disparité sociale des enchères et de la demande solvable en logement, qui est un élément structurant essentiel de la ségrégation : en fonction de leurs préférences et de leurs ressources, les capacités des ménages à s'installer dans certains secteurs ou dans certains types de logements différents. La disparité des enchères des ménages apparaît donc comme un facteur contribuant à la ségrégation urbaine.

Mais cette estimation pose, en effet, des problèmes techniques très délicats, dans la mesure où seule l'enchère maximale (celle de la catégorie qui « remporte » l'enchère) est observée au travers du prix. Hubert Jayet retient alors une formulation particulière d'un modèle de type Tobit généralisé, permettant d'estimer les enchères non observées, sous jacentes.

Cette démarche de recherche nécessite évidemment une analyse plus complexe : contrairement aux prix des logements, les préférences des ménages ne sont pas observées. Dans cette perspective, on recourt à la notion de fonction ou de rente d'enchère.

Cette notion était déjà introduite, dans le modèle de base d'Alonso (1964), mais, dans l'approche initiale, les hypothèses suivantes étaient retenues :

- la population est homogène dans ses préférences ;
- tous les habitants doivent se déplacer vers le centre ville ;
- l'espace n'est structuré que par la distance  $l$  au centre ville.

Le choix du consommateur, en terme de localisation et de quantité d'espace consommé, se résume alors à un arbitrage entre le prix unitaire du terrain, et le coût du transport pour se rendre au centre ville. On déduit du programme de maximisation des ménages une fonction de demande, fonction de la distance au centre qui correspond pour chaque localisation (distance au centre) à l'optimum du consommateur.

Dans cette perspective, la rente d'enchère des ménages est défini comme le prix maximum que le ménage accepte de payer tout en maintenant son niveau d'utilité. L'intérêt principal de cette notion est lié à la possibilité de prendre en compte l'hétérogénéité des groupes sociaux présents sur le marché du logement.

Si l'on suppose maintenant qu'il existe  $I$  catégories de population, dont chacune est caractérisée par une fonction d'utilité  $U_i$  et un niveau de revenu  $r_i$ , les prix fonciers sont alors déterminés par l'enchère maximum, soit encore en notant  $\gamma(l)$  la catégorie d'habitants résidant à la distance  $l$  :

$$\gamma(l) = \arg \max_j H_j(l, u_j)$$

$$P(l) = \max_j H_j(l, u_j) = H_{\gamma(l)}(l, u_{\gamma(l)})$$

Le prix est alors déterminé par l'enchère de la catégorie qui propose l'enchère maximale, les autres catégories étant évincées de cette localisation. Cette approche offre donc une lecture

intéressante de la ségrégation « passive » ou involontaire, découlant du fonctionnement des marchés du logement, indépendamment de comportements particuliers de rejet ou d'évitement qui constituent les ségrégations « actives » ou volontaires. Pour rendre compte de ces dernières qui, contrairement aux ségrégations « passives » ne sont pas pareto-optimales, il faut introduire quelque chose de plus dans le modèle : une externalité locale (par exemple de voisinage).

H. JAYET souligne que la lecture proposée des ségrégations est valide à trois conditions :

- des marchés unifiés (on ne peut pas mélanger deux villes possédant deux équilibres différents pour obtenir un équilibre unique) ;
- une situation de concurrence parfaite ;
- que les catégories de ménages soient correctement construites, c'est-à-dire à partir des caractéristiques qui les différencient le plus.

Le débat qui a suivi a permis d'ouvrir plusieurs interrogations sur cet axe de recherches. Christian TUTIN, tout en soulignant que le travail d'H. Jayet représentait un effort remarquable et pratiquement unique en son genre en France, a fait part de quelques interrogations sur l'analyse des changements de répartition, sur l'optimalité et les comparaisons interindividuelles d'utilité, sur la dynamique temporelle et la prise en compte des déséquilibres, et sur la possibilité générale d'intégrer la diversité des groupes sociaux dans des modèles fondés sur la seule demande et sur une hypothèse d'équilibre urbain donc dans une représentation qui ne tient pas compte de l'offre préalablement mobilisée en faveur des ménages les plus favorisés ? Quelle signification faut-il attribuer aux enchères plus fortes des plus pauvres sur les segments de parc dévalorisés ?

Hubert JAYET évoque en réponse la possibilité d'engendrer une dynamique, et une ville à équilibres multiples, en introduisant des aménités endogènes. Il estime que la dynamique du déséquilibre n'est véritablement importante que si le marché est suffisamment imparfait. Mais il reconnaît la nécessité de se doter d'une représentation plus réaliste du fonctionnement du marché.

Sur l'équité, il indique qu'à ses yeux on ne peut pas échapper à des comparaisons interindividuelles. Et il souligne qu'en dégageant des valorisations différenciées par groupes sociaux, son approche permet de préciser pour les politiques économiques, les arbitrages qui sont faits en termes d'équité ; elle apporte un éclairage analytique sur l'intensité de la ségrégation.

Benoit FILIPPI juge important l'apport de ces modèles tobit généralisés puisqu'ils permettent, à la différence des modèles hédoniques en deux étapes classiques, de caractériser des préférences ou fonctions de demande inhérentes à un marché local ou une structure urbaine. Par contre, les critiques sur l'auto corrélation spatiale doivent aussi être prises en compte dans ces modèles : plutôt que de calculer des préférences pour chaque aménité urbaine, il faudrait passer par une préférence pour les quartiers. Enfin, le statut de ces préférences mesurées par les enchères demandent à être discutées : plutôt que des données « structurelles permanentes » caractérisant la demande, ces préférences méritent d'être endogénéisées et conçues comme dépendantes du contexte urbain dans une période donnée : structure urbaine des équipements et aménités, structure urbaine du peuplement, et « hiérarchies spatiales des prix » sont alors des déterminants à partir desquels les préférences (et les identités) spatiales des groupes sociaux vont se forger.

## **Séance 4 : Analyse économique du logement social**

(1<sup>o</sup> juin 2007)

La séance a été construite en trois temps :

- elle a commencé par une discussion par Patrice Lanco des défis actuels posés au secteur du logement social, au regard des impératifs multiples de la politique du logement ;
- Un second volet a été consacré à une révision des instruments dont dispose l'analyse économique pour discuter des effets d'un secteur locatif social en termes à la fois de bien être et d'efficacité économique.
- La troisième et dernière partie de la journée a été dévolue à l'analyse du rôle du parc social dans le fonctionnement des marchés locaux.

### **1. Approches des politiques publiques du logement, par le praticien et par le théoricien**

Deux points de vue complémentaires ont été proposés : celui du praticien, et celui du théoricien.

#### **1.1 Le faisceau de questions, par Patrice Lanco**

Selon P. Lanco<sup>1</sup>, la politique contemporaine du logement en France repose sur un « socle républicain », consistant pour la puissance publique cherche à remplir 3 objectifs sociétaux :

- le *droit à un logement décent*. Ce droit a été construit tant par la normalisation de la qualité minimale des logements constructibles ou utilisés. (cf. loi 1992, SRU 2000 et DALO 2007).
- la responsabilité de *choix de son logement*. « Donner l'envie d'y rester, la responsabilité d'en changer ».
- la *mixité sociale*. Ce peut être une traduction française des enjeux de cohésion sociale affichés au niveau européen.

Le logement social participe de chacun de ces objectifs.

En pratique, ces objectifs sont difficiles à concilier. La liberté de choix peut aller à l'encontre des objectifs de mixité : les moins défavorisés, les classes moyennes quittent les ZUP des années 60-70, qui deviennent des ZUS. Les objectifs de mixité sociale traduits par des politiques de rénovation urbaine conduisent à réduire temporairement l'offre de logement social voire à plus long terme une offre de logements qui était, de fait, devenue très sociale. Les objectifs de droit au logement peuvent a contrario concentrer la pauvreté dans des quartiers où l'offre Hlm est importante, et en pratique contrecarrer des objectifs de mixité.

Par ailleurs, plusieurs limites se posent actuellement aux décideurs publics :

- Dans un contexte de fort rationnement des ressources de l'Etat, et face à la limitation de la croissance du budget des aides au logement, le logement décent que le financement public assure aux plus pauvres est de plus en plus petit.
- Le caractère inéquitable de la redistribution (hétérogénéité du service rendu pour un même loyer, faiblesse des taux d'effort des ménages les plus aisés) ;
- La difficile lisibilité de mécanismes se superposant.

Rendre compte d'objectifs en concurrence ? Mesurer la dimension équitable ou non des transferts ? S'assurer de l'efficacité des moyens alloués dans un contexte difficilement lisible, où chaque agent est susceptible de transformer une aide en rente ?

---

<sup>1</sup> Conseil Général des Ponts, ancien DGUHC

Tels sont les enjeux pour le décideur public. Dans quelle mesure la théorie économique peut-elle les éclairer : c'était l'objet de la seconde partie de la matinée, à travers les exposés de C. Tutin et M. Chodorge.

Ces questions contemporaines s'inscrivent dans un cadre d'analyse des politiques du logement, et du logement social :

## **1.2 Grammaire économique de l'évaluation du logement social : le faisceau proposé par l'économiste du logement**

Alors que par le passé le logement social était doté d'une légitimité forte, fondée sur des arguments socio-politiques (hygiénisme, moralisation, logement de la main d'oeuvre), il est aujourd'hui contesté sur la base d'arguments économiques (efficacité, coûts, équité) tant au plan national, qu'euro-péen. D'où la nécessité de réfléchir aux justifications économiques à l'existence d'un fort secteur locatif social

Christian TUTIN propose une « grammaire » de l'analyse économique du logement social en partant des 3 missions traditionnellement accordées à l'Etat en économie publique (Musgrave, Samuelson, 60's) à savoir la redistribution, l'allocation des ressources et la stabilisation de la conjoncture.

### *1) Redistribution :*

C'est la moins contestée des trois fonctions ; mais comment y parvenir ?

- A travers une régulation des prix ? (contrôle des loyers) → inefficience
- Allocations logement individuelles, ou soutien de l'offre (jugé en général moins efficace) ?
- Une vision extrême : pas nécessaire de redistribuer par des politiques de logement : le revenu est la seule variable sur laquelle doit jouer la redistribution.

### *2) Allocation des ressources*

Il existe 3 justifications traditionnelles à une implication de l'Etat dans la production d'un bien :

- Monopoles "naturels" (comme les industries de réseau : chemins de fer, électricité) ;
- Biens publics : ne peuvent pas être produits de façon rentable par des entreprises privées
- Externalités

Or, le logement n'est clairement : ni un « monopole naturel », ni un bien public au sens usuel ; par contre, il s'agit d'un bien complexe, support d'externalités : produire du logement, c'est produire de la ville.

De ce fait, l'existence d'un large secteur de logement social sous contrôle public est une clé pour l'aménagement urbain, par exemple dans les politiques de rénovation, ou de régénération de quartiers, où les risques sont trop grands pour que des producteurs privés acceptant de s'y engager seuls.

Au-delà de la production, la reproduction : assurer la viabilité de l'économie, de la ville, de la société : la question du logement ouvrier comme problème de reproduction sociale, L'argument de reproduction (le logement social comme condition de viabilité de l'économie) se retrouve aujourd'hui sous d'autres formes : par exemple, concilier fluidité du marché du travail et accessibilité du logement.

Il y a aussi une dimension urbaine à la reproduction : celle de la « soutenabilité » sociopolitique ; une trop forte polarisation sociale de l'espace résidentiel peut rendre la ville « insoutenable ». Si l'allocation marchande est fortement ségrégative, mais l'existence d'un secteur du logement social ne garantit pas en elle-même une plus grande mixité, ni un développement urbain plus équilibré. Tout dépend du contexte institutionnel, des politiques urbaines (notamment foncières) dans lesquelles il s'insère et de l'histoire du logement hérité.

L'exemple français montre bien que, selon les moments de l'histoire sociale et urbaine, le secteur locatif social peut aussi bien être intégrateur que séparateur

### 3) Stabiliser les marchés :

Pour le logement, cette fonction de stabilisation renvoie à ses spécificités en tant que bien durable et à sa double nature de biens de consommation et d'actif patrimonial, d'où découle une propension à surréagir ; sous la double forme d'excès de prix et de sous-production ; d'où les processus spéculatifs, et les fluctuations immobilières. Le rôle stabilisateur du secteur social est triple :

- Relâcher les pressions sur les prix ;
- Empêcher des effondrements trop brutaux de l'offre neuve (contra-cyclique) ;
- Concurrencer le locatif privé en termes de qualité

Autre source d'incertitude et de dysfonctionnement : les défauts d'information (asymétries), et, plus généralement, les imperfections de la concurrence. L'une des sources de renouveau de l'économie publique autour de Stiglitz ; applications au logement, notamment aux loyers (Arnott et Igarashi [2000], voir ci-dessous).

Un aspect essentiel du débat économique sur le secteur locatif social est l'évaluation des bénéfices sociaux tirés de son existence. Que sont-ils, et comment les mesurer ? Il est clair que sans les HLM la population logée dans le parc social paierait substantiellement plus pour les mêmes logements dans le parc privé, ou (plus vraisemblablement) y serait logée à des conditions très inférieures pour le même prix.

Mais de combien les loyers seraient-ils relevés ? Quels types de logements remplaceraient le parc social, en quantité et en qualité ? On manque de modèles permettant de raisonner ces questions, pourtant essentielles au regard de la légitimité d'une offre publique de logements.

### 4) Nouveaux défis, nouvelles missions du logement social

L'enrichissement général des populations, la montée du désir d'accession et la dérégulation financière ont contribué à « délégitimer » les versions « généralistes » du secteur locatif social. En même temps, la « question du logement » a resurgi dans nos sociétés, avec :

- La montée du chômage de masse ;
- La dégradation des quartiers d'habitat social « périphériques » ;
- La volatilité croissante des prix, et ses effets excluants pour les classes moyennes inférieures (salariés qualifiés stables) ;

La menace est celle d'une pénurie de logements par insuffisance d'un secteur locatif suffisamment large : effet pervers d'une combinaison d'incitation excessive à la propriété et de dérégulation financière ?

Trois dangers peuvent être identifiés :

- D'engagement d'un processus de « résidualisation », déjà très avancé dans certains pays, et proposé de plus en plus explicitement comme modèle par la Commission européenne.
- De disparition du locatif privé ou public à destination des classes moyennes, avec un locatif privé très polarisé entre le taudis et le grand standing, et un locatif public réservé aux très défavorisés.
- De perte de contrôle des marchés, et des processus de ségrégation, par basculement vers des politiques uniquement orientées vers l'aide aux personnes.

En conclusion, il reste un rôle pour le secteur locatif social comme instrument :

- de lutte contre l'exclusion,
- de promotion de politiques urbaines non ségrégatives,
- de limitation de la volatilité des prix.

Mais ses effets régulateurs ne sont pas garantis, car ils dépendent de façon décisive :

- Des structures du système local de marchés (formes et degré de la segmentation)
- Des formes de mixité sociale (polarisation / ségrégation)
- Des formes de « mixité urbaine » (fonctionnelle, types d'habitat, formes urbaines).

Pour en dire plus, il faut donc modéliser des marchés locaux du logement avec secteur social.

L'exposé de Maxime CHODORGE s'est ensuite attaché à retracer les fondements, dans la littérature, des évaluations économiques dont le logement social a fait l'objet. Techniquement la diversité des enjeux a été traitée, dans la littérature existante, par une diversité de modèles. Mais le point de départ est l'analyse du marché locatif privé, et de la façon dont le fonctionnement de ce dernier se trouve modifié par les diverses formes d'intervention publique. On discutera notamment des avantages que peut présenter l'existence d'une offre locative sociale par rapport à des procédures de contrôle des loyers.

## **2 Modéliser et observer le secteur social dans les marchés locatifs**

### **2.1 Modéliser les marchés locatifs du logement : une diversité de modèles pour une diversité de questions**

*Offre et demande en cas de gel des loyers : le modèle classique*

- Transfert de bien-être des propriétaires vers les ménages logés
- Hausse de la demande de logement
- Baisse de l'offre (baisse du loyer/ équilibre de marché)
- Excès de demande conduit au rationnement:
  - Les nouveaux ménages sont exclus (et hausse de la propriété), pas de portes
  - Baisse de la mobilité, mal logement et sous- occupation
- Transfert de bien être des ménages mobiles et des nouveaux ménages vers les ménages immobiliers

*Relation bailleur-locataire et type de contrat : modéliser les asymétries*

Tous les locataires ne sont pas identiques. Certains peuvent moins bien entretenir le logement, d'autres ne pas payer les montants dus, ils ne présentent pas les mêmes coûts que les autres pour leur bailleur. Pour illustrer ce propos, le raisonnement de Franz Hubert sur les choix de contrats sur le marché de la location privée. Il propose de distinguer deux types de locataires, de mauvais locataires, qui, une fois installé, génèreraient des surcoûts pour le bailleur, et des locataires raisonnables.

En supposant que la législation permette deux types de contrats, des contrats de court terme, des contrats à durée indéterminée (ou renouvelables selon des conditions préétablies). Les bons locataires, anticipant que les mauvais locataires vont chercher à obtenir des contrats rigides ont préféré se signaler par des contrats de court terme, quitte à payer plus cher le loyer établi lors du premier contrat. Dans ce cas, les mauvais locataires n'ont d'autres choix que de prendre des contrats de court terme et de supporter des coûts de mobilités élevés à chaque fin de contrat. Du fait des coûts de mobilité, il peut être globalement plus efficace que les mauvais locataires demeurent dans leur logement.

Une alternative proposée par F. Hubert est un marché locatif où l'ensemble des locataires du parc privé seraient soumis à des contrats à durée indéterminée, où les contrats de court terme seraient impossibles. Du fait de la réduction de la mobilité des mauvais locataires que

ce choix légal génèrerait, l'équilibre sur ce marché serait plus efficient que celui du marché précédent.

Faiblesse : Dimension incitative du contrat de court terme

*Concentration du marché :*

Au-delà de la relation directe, la concentration du marché par le biais d'un nombre restreints d'intermédiaires peut générer d'autres asymétries d'information ou d'autres types de pouvoir de marché que ceux modéliser. Sans démontrer les résultats théoriquement – en mobilisant la théorie des enchères comme le feraient des économistes de la concurrence et de la régulation des marchés-, Gilderbloom [1987] analyse les loyers dans 140 villes centres américaines de plus de 50 000 habitants en 1980 et montre empiriquement l'effet de la concentration des marchés locatif. Plus la part d'immeuble contenant plus de 10 logements en location est élevée, plus les loyers sont élevés.

En effet théoriquement, la concentration du marché aux mains de quelques intermédiaires (agents immobiliers, associations de propriétaires) et les situations d'oligopoles peuvent être à l'origine d'un pouvoir de marché pour ces derniers, et de distorsion de concurrence ou d'ententes sur les prix, formelles ou informelles.

*Variété des consommateurs et concurrence: Modèle de concurrence monopolistique*

Les distorsions de prix pour favoriser la réallocation ?

il faut s'interroger sur les comportements des propriétaires bailleurs. Ils peuvent détenir un pouvoir de marché dû à la diversité et à l'extrême dispersion des goûts des locataires en matière de logement (taille, quartier, architecture) et au fait qu'aucun logement n'est strictement comparable à un autre (Igarashi et Arnott, 2000).

Limite : leur modèle suppose qu'il n'y ait pas de frein à l'entrée pour les producteurs.

### **3 Ménages, logements, quartiers : des outils pour la mesure des évolutions sur d'un marché local de l'habitat**

Benoit Filippi présente les résultats de plusieurs études de la place du parc social dans le système d'habitat saisi à l'échelle de l'aire urbaine élargie, définie comme la zone où les arbitrages résidentiels peuvent se faire sans rupture des liens sociaux.

Une première étude, menée sur Lille, s'intéresse aux mobilités des résidents du parc social, en s'appuyant pour les qualifier sur 3 typologies (par statuts d'occupation, types de ménages et de quartiers) afin d'observer la dynamique de peuplement tant des logements que des quartiers.

Une deuxième approche, pratiquée sur l'agglomération marseillaise, consiste à formaliser les « chaînes de vacance » du logement. Elle fait ressortir le caractère très polarisé des trajectoires.

En conclusion :

Evaluer le logement social relève de plusieurs dimensions qui ne demandent pas toutes une analyse contextualisée des marchés locaux de l'habitat. Du point de vue de l'économiste, les effets à des échelles individuelles ou collectives sur la santé, sur l'éducation de la fourniture de logements décents, l'effet sur la cohésion sociale d'une offre de logement dans la mixité sociale relève d'externalités pour les agents économiques. Ces effets ne sont donc pas observables par le marché. Ceci est un argument de justification de l'intervention publique. Néanmoins une partie de l'action publique opérée grâce au logement social relève de mécaniques de marchés, monétarisées ou non. L'évaluation de l'efficience du système

d'organisation de la mixité, du coût des opérations publiques, ou encore des trajectoires résidentielles nécessite une analyse des marchés du logement.

Deux séances restent à organiser à l'automne 2007 pour boucler le programme de l'atelier :

**Séance 5**

***Ségrégation résidentielles et fractures urbaines: école, équipements urbains, sécurité et modes de vie***

septembre 2007

Les enjeux de la crise urbaine et leurs impacts sur les comportements résidentiels sont multiformes. Il s'agit donc de confronter les travaux d'économie résidentielle et immobilière avec les études de l'école, des équipements socioculturels, et de prendre en compte la diversification des modes de vie urbain et des échelles nouvelles des interactions urbaines.

***Séance 6 : Marchés de l'habitat et dynamiques de peuplement : quels modèles prospectifs de la ville ?***

Invité : Pieter Hooimeijer (Université d'Utrecht, Pays Bas)

novembre 2007

Les apports des modèles de simulation prospective locale des démographes hollandais peuvent-ils être mobilisés dans une analyse combinée des dynamiques urbaines et des mutations résidentielles ?

Comment ces approches se comparent et se différencient-elles des modèles néoclassiques fondés sur une hypothèse d'équilibre urbain ?

## **Conférence « Financement du logement, instabilité des marchés et développement de l'accession en Europe »**

Organisée par Michaël ASSOUS (GIS Socio-Economie de l'Habitat), Vincent RENARD (Ecole Polytechnique) et Christian TUTIN (GIS Socio-Economie de l'Habitat et Université de Paris 12 Val-de-Marne).

### **I - Objectifs scientifiques**

Organisée conjointement par le GIS Socio-Economie de l'Habitat, l'IUP (Institut d'Urbanisme de Paris) et le laboratoire de recherches économiques ERUDITE de l'Université Paris XII Créteil, cette conférence, qui s'est tenue les 21 et 22 juin 2007 à l'Institut d'Urbanisme de Paris (Créteil) a bénéficié d'un financement spécifique du PUCA. Elle s'inscrivait dans le prolongement des séminaires d'économie organisés par le GIS Socio-Economie de l'Habitat.

Cette journée s'est organisée autour des trois grands thèmes suivants :

- La volatilité des prix immobiliers en Europe.
- La volatilité des prix, la montée de l'accession et les effets de richesse.
- L'instabilité des marchés du logement et les politiques économiques.

Dans tous les pays européens, des travaux ont été réalisés sur ces questions. Mais les approches sont restées souvent partielles, et peu de travaux comparatifs existent.

L'objectif de cette conférence était de combler ce déficit par la mise en commun des connaissances et des interrogations d'experts européens en vue de dégager des pistes d'analyse communes.

### **II - Activité**

La préparation de ces journées s'est déroulée en trois temps, de septembre 2006 à juin 2007.

Mise en place de la démarche : réunion d'un comité scientifique et validation de l'appel à communication.

Dès septembre 2006, de premiers contacts ont été pris avec des intervenants potentiels, qui ont confirmé leur intérêt pour la démarche. Un premier projet de texte d'appel à communication et de calendrier a alors été mis au point par M. Assous et C. Tutin.

Le comité scientifique de la conférence a été définitivement fixé en décembre 2006. Sa composition était la suivante : Michaël Assous (GIS Socio-Economie de l'Habitat), Bernard Coolos (FFB), Jean-Claude Driant (Institut d'Urbanisme de Paris), Benoît Filippi (OLAP), Isabelle Maleyre (Université de Paris 12), Vincent Renard (Ecole Polytechnique), Dorothee Rivaud-Danset (Université de Paris XII), Claude Taffin (USH), Christian Tutin (Université de Paris XII), Bernard Vorms (ANIL).

Le programme des journées a été élaboré et diffusé à partir de mars 2007.

Le comité scientifique de la conférence s'est réuni à quatre reprises : une première fois en janvier 2007 pour établir une première ébauche du programme et définir une première liste des intervenants étrangers susceptibles d'intervenir ; une seconde fois en février 2007 pour affiner le programme au vu des réactions des différentes personnes contactées. Une troisième fois en mars 2007 pour faire le point sur les participants de la conférence et définir les thèmes de la table ronde. Une dernière fois en juin pour mettre au point les derniers

préparatifs. En dehors de ces réunions, le travail de préparation a été poursuivi par le comité d'organisation piloté notamment par Michaël Assous, Christian Tutin et Vincent Renard.

La conférence a été composée de trois séances plénières, chacune de ces séances étant elles-mêmes organisées en deux séquences de deux heures environ comprenant soit deux ou trois intervenants soit en une table ronde (voir le programme complet en annexe)

- Jeudi 21 juin (après-midi) : Volatilité des prix immobiliers en Europe
- Vendredi 22 juin (matin) : Développement de l'accession et cycles immobiliers
- Vendredi 22 juin (Après-midi) : Marchés immobiliers et politiques économiques, et table-ronde

Ces deux journées ont réuni environ 80 personnes, dont 21 dans les rôles d'intervenant, de président de séance ou d'animateur de table ronde.

### **III - Bilan et perspectives**

Par rapport aux objectifs fixés, cette conférence a été l'occasion de rassembler des spécialistes européens des questions du logement.

Cette conférence a ainsi permis de croiser les analyses de spécialistes des marchés du logement européens et nord-américains (Canada, Mexique) et de mettre notamment en perspective la singularité et les points communs comme l'Allemagne, l'Espagne, la France, le Royaume-Uni ou encore le Canada.

De nombreux intervenants ont indiqué avoir vivement apprécié cette conférence et souhaité poursuivre sous la forme de groupes de travail cette étude comparative européenne des marchés du logement qui devrait à l'avenir constituer l'un des axes de travail du GIS en économie.

Les textes définitifs des communications présentées les 21 et 22 juin seront réunis au cours de l'été 2007 afin de préparer l'édition de ces actes à la rentrée sous la forme d'un numéro spécial de revue spécialisée ou d'un livre collectif.

Cette conférence ayant fait l'objet d'un financement spécifique, le compte-rendu des débats sera intégré dans le rapport d'activité correspondant à cette action. On se contentera de mentionner ici qu'un certain nombre de convergences entre chercheurs européens ont pu être dégagées, notamment sur deux points :

- dans la plupart des pays européens, la hausse des prix immobiliers ne s'analyse pas comme un phénomène de bulle, de sorte que le plus probable est une poursuite de la hausse des prix du logement, même si c'est à un rythme inférieur à celui des dernières années, en raison notamment du resserrement des politiques monétaires, notamment celle de la BCE.
- Par ailleurs, le développement conjoint des crédits hypothécaires et de l'accession à la propriété explique en partie l'engagement et la durée des processus d'accélération des hausses de prix constatés dans la plupart des pays à la fin des années 90 ou au début des années 2000 ;
- L'Allemagne et la Suisse d'un côté, l'Espagne et l'Irlande de l'autre, ressortent comme les pays représentatifs de deux figures extrêmes de marchés.

# **Programme « Analyse et évaluation des politiques publiques »**

Coordonné par Christine LELEVRIER, Taoufik SOUAMI et Christian TUTIN

Trois ateliers ont été mis en place au sein de ce programme :

- sur le logement social en Europe ;
- sur les effets sociaux de l'action publique locale ;
- sur les techniques mobilisées par les politiques de renouvellement urbain et de développement durable.

## ***Atelier « Le logement social en Europe : marchés, politiques et doctrines »***

Animé par Claire LEVY-VROELANT (CRH - Université Paris 8) et Christian TUTIN (ERUDITE - Université Paris 12)

### **I - Objectifs scientifiques**

Cet atelier a porté sur l'analyse du logement locatif social dans un certain nombre de pays d'Europe du nord-ouest : Allemagne, Autriche, Danemark, France, Pays-Bas, Royaume Uni, Suède. Ont été exclus du champ pour le moment les pays méditerranéens et les pays « en transition » d'Europe centrale et orientale, qui répondent à de tout autres problématiques. Ce choix limitatif a été guidé par l'idée que les pays dans lesquels l'offre publique de logement locatif représente une composante forte du parc de résidences principales (15% à 35% selon les pays) et parfois l'essentiel du parc locatif (comme en Grande-Bretagne) devaient avoir en commun un certain nombre de caractéristiques quant au fonctionnement de leurs marchés immobiliers et à la structuration de leur système d'habitat, et que leur étude comparée devrait mieux faire ressortir le poids des déterminismes économiques et sociaux, et celui des politiques publiques (du logement, mais aussi de rénovation urbaine) dans l'évolution des systèmes d'habitat.

Les réflexions de l'atelier ont tourné autour de trois grandes questions : le rôle du logement social dans la régulation des marchés, l'évolution des missions et des doctrines, et sa place dans l'aménagement urbain et la division sociale de l'espace.

### **II - Activité**

Le travail a commencé début 2006, sur la base d'un avant-projet élaboré au printemps 2005, qui avait débouché sur un appel à participation lancé conjointement au sein du GIS et de l'ENHR. Un noyau initial de participants s'est ainsi formé à l'automne 2005, et 5 séances de séminaire se sont tenues à chaque fois dans une ville différente :

- Un premier séminaire s'est tenu à Bruxelles le 16 mars 2006, dans les locaux du CECODHAS,
- le second à Paris le 12 mai à la Maison des sciences économiques,
- le troisième les 7 et 8 septembre à Londres à la LSE (London School of Economics), sur trois demi-journées. La réunion de Londres a bénéficié d'un soutien du DCLG (Department of Communities and Local Government).
- La quatrième séance s'est déroulée en janvier 2007 à Berlin,
- et la cinquième à Paris les 25 et 26 mai 2007.
- Une réunion supplémentaire est programmée à Vienne en janvier 2008.

Chaque séance a fait l'objet d'une « grille de questionnement » élaborée par le groupe de pilotage parisien, et adressée à l'avance à tous les participants.

Le groupe s'est stabilisé autour d'une vingtaine de chercheurs venus de 8 pays différents :

- Allemands : Christiane DROSTE et Thomas KNORR-SIEDOW,
- Autrichiens : Christoph REINPRECHT,
- Britanniques : Jane BALL, Alan MURIE, Peter MALPASS (School of Housing and Urban Studies, University of the West of England) Douglas ROBERTSON, Kath SCANLON, Mark STEPHENS, Christine WHITEHEAD ;
- Français : Lucie BONNET (GIS), Maxime CHODORGE (USH), Benoit FILIPPI (OLAP), Christine LELEVRIER (CRETEIL), Claire LEVY-VROELANT (CRH, PARIS 8), Christian TUTIN (ERUDITE, PARIS 12),
- Suédois : Bengt TURNER,
- Hollandais : Marja ELSINGA et Frank WASSENBERG,
- Hongrois : Josefz HEGEDUS
- Danois : Hedvig VESTERGAARD.

Selon le thème et le lieu de réunion du séminaire, une dizaine d'autres personnes ont participé aux réunions.

Un site internet a été ouvert en septembre 2006 ; conçu pour le moment comme un instrument de travail à usage exclusif des membres du groupe, il pourrait s'ouvrir par la suite à la consultation publique.

L'atelier s'est d'abord attaché à dresser un état des lieux pays par pays, pour dégager ensuite des axes transversaux, sur lesquels se sont concentrés les travaux ultérieurs :

- Nouvelles missions et doctrines ;
- Logement social et rénovation urbaine ;
- Logement social et fonctionnement des marchés locaux

Ces trois thèmes fourniront les orientations du colloque international prévu à Paris en novembre 2007 sur *L'avenir du logement social en Europe*, et qui viendra clôturer cette première séquence d'activité. Les communicants seront principalement les membres du groupe et des personnes invitées. A l'issue de ce colloque, une publication plus travaillée que de simples actes est envisagée. Sa forme exacte (ouvrage collectif publié simultanément en trois langues – anglais, français ou allemand, ou numéro spécial de revue<sup>2</sup>) n'est pas encore décidée. Dans l'intervalle, deux types de documents intermédiaires ont été envisagés :

- une synthèse sur le logement social en Europe structurée pays par pays est actuellement en préparation ; sa version anglaise est en cours de traduction, en vue d'une publication qui devrait intervenir dans l'hiver 2008 ;
- une bibliographie critique sur le sujet devrait être mise au point au printemps 2008.

### **Séance 1: Parc locatif social et marchés urbains du logement**

Bruxelles, 12 février 2006

Quatre contributions y ont été présentées :

Bengt TURNER (Uppsala University, Institute for Housing and Urban Research) : *"The future of mainstream public housing in Europe"*

Marja ELSINGA (OTB Research Institute of Housing, Delft) : *"The social rental sector in the Netherlands"*

Christine WHITEHEAD (London School of Economics) : *"The role of social housing in England"*

Benoit FILIPPI (Olap) et Christian TUTIN (PARIS 12) : *"Social rental sector, housing policy and urban structure in France"*

---

<sup>2</sup> Par exemple l'*European Journal of Housing Policies* ou *Urban Studies*.

## **Séance 2 : Marché unique et logement social : l'impact des réglementations européennes**

Paris, Maison des Sciences Economiques, 12 mai 2006

Cette séance a fait l'objet de trois présentations sur le défi que représentent pour le logement social les règles du marché unique européen :

- Laurent GHEKIERE (Délégué de l'USH auprès de l'UE) a proposé un cadrage général du sujet, et les enjeux liés aux directives européennes pour les acteurs du logement social.
- Darinka CZISCHKE (Observatoire du logement social en Europe – CECODHAS) s'est intéressée plus particulièrement à la question des aides d'Etat et aux interventions de différents groupes d'acteurs dans leurs définitions.
- Natalie BOCCADORO, juriste (IRERP, Paris), a présenté un texte rédigé en collaboration avec Jean-Philippe BROUANT (Université de Paris I – GRIDAUH) sur l'impact des règles européennes dans la définition du logement social en Europe.

Auxquels se sont ajoutés trois exposés complétant le panorama des pays entamé à Bruxelles en mars :

- Jane BALL a présenté (Sheffield University) : « *Un regard anglais sur le cas français* »
- Jean-Pierre SCHAEFER (CDC) a présenté « *Le financement du logement social en France* »
- Christoph REINPRECHT a exposé « *L'état des lieux du logement social en Autriche* »

## **Séance 3 : Logement social et renouvellement urbain en Europe**

Londres, LSE, 7 et 8 septembre 2006

Le séminaire des 7 et 8 septembre à la LSE a été consacré à l'évolution des doctrines et des missions du logement social en Europe, et à sa place dans les politiques de renouvellement urbain en Allemagne, en France et aux Pays-Bas.

Le premier thème a fait l'objet de trois exposés :

- Peter MALPASS est intervenu sur « *Le logement social dans le nouvel Etat providence* ». Il a posé la question du « nouveau welfare state » en cours d'émergence et a analysé en termes très pessimistes le processus de résidualisation consécutif aux ventes de logements sociaux. Elles ont contribué à faire du logement social, qui était auparavant un signe d'inclusion sociale, un instrument d'exclusion. Dans le « New Welfare », la propriété du logement est devenue une garantie essentielle face à la disparition annoncée des pensions de retraite, et à la concurrence exacerbée pour l'accès aux meilleures écoles. De ce fait, les locataires du secteur social sont doublement défavorisés.
- Josef HEGEDUS (Hongrie) est intervenu sur les « *Politiques de logement social sous contrainte dans les économies en transition* ». Il a analysé les réformes entreprises en Europe centrale et de l'Est qui, dans certains cas, ont conduit à la disparition pure et simple du secteur locatif social. Il a posé le problème des risques liés à ce qui apparaît presque comme une « accession forcée » à la propriété, et insisté sur le désarroi des gouvernements face à l'aggravation des problèmes de logement. Selon lui, l'hypothèse d'une renaissance du logement social dans ces pays n'est pas à écarter.
- Enfin, Claire LEVY-VROELANT (CRH, Université de Paris 8) est intervenue sur le thème « *Du logement social au logement très social : le cas français* ». Elle a dressé un historique et une typologie du logement très social en France, qu'elle a analysé comme un « rempart », ou un « sas » de sécurité, permettant au secteur HLM de ne pas être confronté aux publics les plus fragiles et les plus risqués pour la gestion des programmes.

Ensuite, le *logement social comme objet et instrument du renouvellement urbain* a été abordé sur trois pays :

- en Allemagne, à partir de la présentation de Christiane DROSTE (UrbanPlus, Berlin) et Thomas KNORR-SIEDOW (IRS, Berlin) : « *Le logement social en Allemagne : de la politique à l'individuation* »
- en France, à partir de la présentation de Christine LELEVRIER (CRETEIL, Paris 12) : « *Le renouvellement urbain en France* »
- et aux Pays-Bas, présentés par Frank WASSENBERG (OTB, Delft) : « *Politique du logement et renouvellement urbain aux Pays-Bas* ».

Enfin, poursuivant les états des lieux par pays, Kath SCANLON et Hedvig VESTERGAARD ont présenté l'état du logement social au Danemark.

#### **Séance 4 : Doctrines et missions du logement social**

Berlin, Représentation du Brandebourg, les 19 et 20 janvier 2007

L'après-midi du 19 et la matinée du 20 ont donné lieu à 4 présentations :

- de Hella DUNGER-LÖPER sur « *Le logement social à Berlin* »
- de Hans-Jörg DUVIGNEAU sur « *L'avenir du logement social du point de vue de l'industrie de la construction* »
- Christoph REINPRECHT (Université de Vienne) sur « *Le logement très social en Autriche* »,
- de Jane BALL (Sheffield University) sur « *Doctrines juridiques et modèles de logement social : le grand écart France / Grande-Bretagne* »

La matinée du 20 janvier a été occupée par trois présentations :

- de Kath SCANLON et Christine WHITEHEAD sur « *Les tendances du logement social en Europe : une synthèse* »
- de Mark STEPHENS sur « *Les effets sociaux de la résidualisation en Grande-Bretagne* »
- De Claire LEVY-VROELANT : « *Une perspective historique sur le logement social* »

L'après-midi du 20 janvier a été consacrée à la définition d'un avant-projet de colloque pour novembre 2007.

#### **Séance 5 : Le logement social et les marchés**

Paris, Maison des sciences économiques, 25 et 26 mai 2007

La journée du 25 mai a donné lieu à 5 exposés :

- de Christian TUTIN sur « *Le logement social et les marchés : de l'économie publique aux marchés locaux* »
- de Jean-Pierre SCHAEFER sur « *Financement du logement social et règles du marché unique : l'affaire du Livret A* »
- d'Alan MURIE « *Le « right to buy » anglais : effets sur la mixité sociale et sur le parc municipal de logements* »
- de Douglas ROBERTSON sur « *Logement social et marchés privés en Ecosse* »
- de Benoît FILIPPI sur « *Le rôle du logement social dans les marchés locaux : démarche méthodologique et première approche du cas français* »

La matinée du 26 mai a été consacrée à la mise au point du programme du colloque de novembre 2007 sur « *L'avenir du logement social en Europe* », et à une discussion sur l'avenir du groupe. Sur la base des résultats du colloque, celui-ci décidera de lancer ou non une recherche collective en 2008-2009, par exemple autour des questions d'évaluation des politiques de logement dans les différents pays de l'Union européenne. Une rencontre est prévue à Vienne en janvier 2008 pour fixer l'agenda de travail pour 2008-2009. Trois thèmes ont d'ores et déjà été retenus pour l'avenir :

- Logement social et marchés locaux ;
- Logement social et rénovation urbaine ;
- Modes de gestion et changements institutionnels.

La question de l'élargissement du champ géographique à d'autres pays est également posée.

### III - Etat des questions

Les thèmes abordés pour le moment ont été la place du logement social dans les politiques de protection sociale d'une part, dans les politiques d'aménagement urbain d'autre part, le rôle des régulations européennes vis-à-vis du logement social, et la question des marchés (y compris les effets de marchés localisés du logement social).

Les premières contributions, qui visaient à constituer une culture commune aux membres du groupe, ont été plutôt descriptives et centrées sur les situations nationales. Il s'est agi ensuite de passer à des analyses à la fois plus analytiques et plus comparatives.

Ont été successivement traités : l'Allemagne (Christiane Droste et Thomas Knorr Siedow), l'Autriche (Christoph Reinprecht), le Danemark (Kath Scalon et Hedvig Vestergaard), la France (Benoit Filippi et Christian Tutin, Christine Lelévrier et Claire Levy-Vroelant), la Grande-Bretagne (Peter Malpass, Mark Stephens, Christine Whitehead), les Pays-Bas (Marja Elsinga, Frank Wassenberg) et la Suède (Bengt Turner). Une communication a été donnée sur les pays d'Europe de l'Est (Josef Hegedus). Un exposé comparatif sur les fondements juridiques du logement social en France et en Grande-Bretagne a par ailleurs été proposé par Jane Ball.

Quatre pays ont été traités dans la séance inaugurale de l'atelier du 12 mars 2006 à Bruxelles : Suède, Grande-Bretagne, France et Pays-Bas. Bien que tous les intervenants aient été économistes, cette séance a été finalement peu orientée sur les aspects économiques. Elle a permis de constituer un socle de connaissances communes au groupe. Bengt TURNER (Uppsala University, Institute for Housing and Urban Research) a d'emblée soulevé dans son exposé la question autour de laquelle tournent l'ensemble des réflexions du groupe : celle de l'avenir de l'offre publique de logements. Son intervention a été suivie de l'exposé de Marja ELSINGA (OTB Research Institute of Housing, Delft) sur les Pays-Bas, et de la présentation du cas britannique par Christine WHITEHEAD (London School of Economics). Enfin, Benoit FILIPPI et Christian TUTIN ont fait un exposé sur le cas français.

La discussion générale qui a suivi a conclu à la nécessité d'orienter le travail de l'atelier autour de la question de *l'avenir du logement social en Europe*. Il a été décidé de poursuivre les présentations consacrées aux situations nationales, et de consacrer la séance du mois de mai à l'impact des réglementations européennes du marché unique sur le logement social.

Cette première séance a trouvé un prolongement dans les suivantes avec des contributions :  
 - de Christoph REINPRECHT (Université de Vienne) sur le logement social en Autriche ;  
 - de Kath SCANLON (London School of Economics) et Hedvig VESTERGAARD (Danish Building Research Institute) sur le logement social au Danemark ;  
 - de Christiane DROSTE (UrbanPlus, Berlin) et Thomas KNORR-SIEDOW (IRS, Berlin) sur le logement social en Allemagne.

Le premier constat est celui d'une grande diversité des formes et du poids du logement social, même en s'en tenant au noyau dur de pays d'Europe du Nord-Ouest qui ont connu des politiques de logement actives (c'est-à-dire en excluant les pays méditerranéens et

l'Irlande d'un côté, et les pays d'Europe centrale et orientale de l'autre). En même temps, il y a bien une histoire commune, y compris dans la chronologie historique. Par delà les différences de régimes et compromis politiques, on peut relever un certain nombre de traits communs dans la conception des missions :

- dans presque tous les pays observés, la mission de logement du secteur social a été historiquement conçue comme très généraliste, et non comme le logement « des pauvres » ;
- l'importance accordée au rôle du logement social dans l'aménagement urbain se retrouve également dans tous les pays Européens qui ont une offre publique significative de logements.

Enfin, les mêmes tendances affectent aujourd'hui le secteur du logement social dans les différents pays étudiés, conduisant à diagnostiquer un déclin, voire une crise de celui-ci :

- anticipant la doctrine européenne en la matière, la Grande-Bretagne a expérimenté la première un processus de « résidualisation », consistant à réserver le logement social aux plus pauvres, et à procéder à des ventes massives, dans le cadre du programme « right to buy » (RTB) ;
- en Allemagne, la situation est complexe : le logement social institutionnel est presque inexistant aujourd'hui, du fait des réglementations spécifiques à ce pays, mais en même temps, il faut prendre en compte l'existence des opérateurs locaux et leurs repositionnements.

La France fait partie, pour le moment, avec l'Autriche, le Danemark, la Finlande, la Suède et les Pays-Bas, du groupe des pays où le logement locatif social reste à la fois un pilier des politiques sociales et du système d'habitat.

Dans la séance consacrée aux régulations européennes, tous les intervenants ont souligné combien l'intervention des autorités européennes dans la régulation du logement social était un effet imprévu de la mise en œuvre du marché unique. Au moment de la signature de l'Acte unique en 1986, personne, sauf peut être les Britanniques, n'envisageait que les règles de la concurrence s'appliqueraient à ce secteur.

Deux lectures possibles des débats en cours sont apparues : une lecture « optimiste », celle de la formation d'une doctrine et d'une pratique juridique du « droit au logement » au niveau européen ; celle, pessimiste, d'une « résidualisation » inéluctable du secteur locatif social en tant que segment d'offre particulier.

En même temps, la tendance, elle aussi assez générale, à la résurgence d'une question du logement, qui n'est pas limitée aux seuls exclus du marché du travail, repose la question du rôle du secteur locatif social dans la régulation d'ensemble des marchés du logement, mais aussi du marché du travail et des systèmes urbains.

Deux enjeux forts se dessinent pour les politiques :

- faut-il ou non « cibler » le logement social sur des populations bien définies ?
- faut-il maintenir, et à quel niveau, une offre « publique » de logements locatifs ?

Tant au niveau des formes institutionnelles, des modes de gestion que des financements, le logement social doit se réinventer pour faire face aux nouveaux défis qui lui sont posés, et répondre aux nouvelles missions qui lui incombent.

## **Atelier « Action publique locale et dynamiques sociales »**

Animé par Christine Lelévrier (CRETEIL, IUP– Université Paris XII) et Marie-Hélène Bacqué (Université d'Evry - CRH)

### **I - Objectifs scientifiques**

Comment analyser les rapports entre l'action publique locale et les dynamiques sociales (pratiques d'habitants, trajectoires, évolutions de territoires, mobilités...) ? La recherche se centre en effet le plus souvent sur l'une ou l'autre des dimensions, alors que l'articulation entre les deux soulève des questions intéressantes à la fois les praticiens et les chercheurs. L'enjeu est d'observer la manière dont se formule l'action locale et dont elle s'ajuste à des territoires diversifiés en évolution. La question est à la fois celle de la mesure et de l'évaluation des « effets » des politiques menées et celle des interactions entre des pratiques locales de transporteurs, de bailleurs sociaux, de gestionnaires de centres commerciaux et d'habitants, d'usagers, de passants.

Partant de ce constat d'une approche trop souvent séparée de l'action publique et des dynamiques sociales, cet atelier s'est donné comme objectif de capitaliser les méthodes et les résultats de recherches diversifiées et parcellisées sur cette question croisée. Nous avons choisi pour cela de confronter des recherches menées sur des thématiques et avec des approches disciplinaires différentes, mais qui ont toutes en commun cet intérêt pour les interactions entre de l'action publique et des dynamiques sociales : rénovation urbaine, action publique et habitat privé, déclin, mobilités, développement durable...Par-delà les thématiques des uns et des autres, quelques questions transversales communes se dégagent :

- Le diagnostic, l'expertise, l'évaluation et la recherche,
- la comparaison entre territoires et dans des contextes nationaux différents,
- les mobilités urbaines et résidentielles,

A terme, la relecture sous cet angle de travaux pionniers et des travaux menés par les chercheurs du groupe, devrait aboutir à une production collective originale.

### **II - Activité**

#### **Présentation du groupe**

Cet atelier repose avant tout sur la participation active d'un groupe restreint qui a pour tâche de construire et de finaliser la réflexion collective (publication). Il se réunit à peu près une fois par trimestre. Ce groupe organise également une à deux journées thématiques ouvertes par an, s'adressant cette fois à un public plus large.

Il repose sur un *comité de pilotage*, qui permet des réunions intermédiaires d'orientation. Il comprend M.H BACQUE, Sylvie FOL, M.P LEFEUVRE et C. LELEVRIER.

Le *groupe permanent* et restreint est composé des personnes suivantes :

- Marie-Hélène BACQUE, Université d'Evry/CRH, UMR LOUEST
- Olivier COUTARD, CNRS/LATTS/ENPC
- Emmanuelle CUNNINGHAM-SABOT, Université de Rennes II, UMR ESO
- Agnès DESBOULET, Ecole d'architecture de Paris-Belleville
- Yankel FIJALKOW, Université Paris VII/CRH
- Sylvie FOL, Université Paris-I, UMR LOUEST

- Caroline GALLEZ, INRETS-LVMT
- Pauline GAULLIER, doctorante, IUP/C.R.E.T.E.I.L, Université Paris-XII
- Lydie LAUNAY, DEA, Université d'Evry Val d'Essonne
- Marie-Pierre LEFEUVRE, IUP/C.R.E.T.E.I.L, Université Paris-XII
- Sylvaine LE GARREC, doctorante, IUP/C.R.E.T.E.I.L, Université Paris-XII
- Christine LELEVRIER, IUP/C.R.E.T.E.I.L
- Christophe NOYE, consultant
- Géraldine PFLIEGER, LASUR-EPFL
- Pascale PHILIFERT, Université Paris-X-Nanterre, UMR LOUEST
- Stéphanie VERMEERSH, CRH-UMR LOUEST
- Cécile VIGNAL, Université de Lille

### ***Formes et programme de travail***

Le travail s'est organisé en trois étapes :

- un retour et un travail commun sur des travaux et des approches théoriques qui ont traité de l'articulation entre action publique et dynamiques sociales,
- la présentation de recherches récentes et plus thématiques menées entre autres par les différents membres du groupe et la confrontation avec des travaux de référence,
- des séances plus transversales et synthétiques à partir des questionnements et acquis communs, dégagés dans les deux premières et préparant la publication d'un ouvrage collectif.

Un ou deux membres du groupe étaient chargés de préparer chaque séance.

Les deux premières séances « générales » ont été organisées à partir de textes et d'approches théoriques centrés sur l'articulation entre action publique et dynamiques sociales, soit parce qu'ils constituent des références dans les recherches urbaines, soit parce que les membres du groupe s'en servent aujourd'hui dans leurs travaux (ou les deux). Ensuite, des séances thématiques sont prévues de novembre 2006 à novembre 2007, les thèmes ayant été décidés lors de la première réunion.

### **III - Etat des questions**

Le programme de travail initial n'a été qu'en partie réalisé. Sept séances de travail ont pu avoir lieu jusque-là, dont une journée de séminaire ouvert à un public plus large. Trois autres séances sont à nos yeux nécessaires pour aborder l'ensemble des thématiques prévues et échanger au sein du groupe sur des travaux importants menés par certains des membres. Il nous faut également un peu de temps pour envisager les formes de la capitalisation de cet atelier dont la variété des thématiques et des approches théoriques en font à la fois la richesse et la complexité.

#### **L'activité du groupe de Janvier 2006 à mai 2007**

- Une séance « d'installation » de l'atelier le 19 janvier 2006 (présentation des travaux et énoncé des attentes des uns et des autres)
- Deux séminaires de travail à partir de textes de référence qui étaient envoyés et discutés, pour voir comment, dans le champ de l'habitat et des mobilités, étaient

« théorisés » les rapports entre action publique et dynamiques sociales : 6 avril<sup>3</sup> et 16 juin 2006<sup>4</sup>.

- Une journée ouverte intitulée, *Regards croisés sur la rénovation urbaine 1960-2000* qui s'est tenue le 1<sup>er</sup> février 2007 et a réuni près de 70 personnes à La Sorbonne (12 place du Panthéon), mêlant des chercheurs et des professionnels.<sup>5</sup> La loi de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 marque une étape dans l'histoire des « grands ensembles » d'habitat social. Prenant la suite d'une action publique de « réhabilitation » dans les années 1980, puis de « renouvellement urbain » dans les années 1990, ce programme prévoit autour de 200 000 démolitions, compensées par la production d'un nombre équivalent de logements sociaux dans les cinq à dix ans. Même si le contexte historique et les intentions de l'action publique diffèrent, le terme de rénovation n'est pas sans évoquer celle des années 1960/1970. Cette intervention plus ancienne a d'ailleurs conduit à reloger en partie la population des centres-villes en périphérie dans ces ensembles aujourd'hui « rénovés ». Cette journée a croisé les regards sur ces deux périodes à travers des recherches qui ont en commun de s'intéresser aux interactions entre ces formes d'intervention publique et les dynamiques sociales et résidentielles des populations concernées. Elle a cherché à repérer les différences et les points communs à la fois dans les contextes, les référentiels de l'action publique. La question des « effets » d'une intervention publique sur des pratiques et trajectoires d'habitants et/ou des « interactions » était au cœur de cette journée (questionnement, méthodologie).
- Deux séminaires thématiques :
  - *Les villes en déclin (15 mars 2007) :*

Le recours à la thématique du déclin est récurrent dans les politiques urbaines. Cette notion a nourri les diagnostics préalables aux interventions sur les quartiers insalubres et sert encore aujourd'hui de base à la mise en place des politiques de régénération urbaine ou des stratégies visant à redynamiser des villes subissant des pertes sévères de population (comme en Allemagne). Cette séance a analysé la notion de déclin comme référentiel de l'action publique et sa mobilisation dans les discours et la mise en place des politiques urbaines. Elle s'est appuyée sur des travaux de référence (en particulier le travail de Beauregard) et sur des recherches actuelles sur ce thème (travaux de Y. FIJALKOW sur les interventions en quartier ancien et travaux de E. CUNNINGHAM-SABOT et S. FOL sur les « Shrinking Cities »).
  - *Les mobilités (31 mai 2007).* Il s'est agi de comprendre comment cette question est analysée par les pouvoirs publics et quels sont les effets des politiques de mobilité, avec aussi une dimension comparative puisque les approches de mobilité sont très développées dans les pays anglo-saxons (politiques visant à aider les habitants à se déplacer pour accéder au travail ou pour favoriser la mobilité résidentielle).
- Une séance de capitalisation des travaux d'atelier s'est tenue le 31 mai dans le prolongement de la demi-journée sur les mobilités. La brève synthèse proposée ci-dessous rend compte des échanges de cette séance.

---

<sup>3</sup> Trois textes qui avaient été diffusés à l'avance ont été commentés et discutés : M. Halbwachs, la mobilisation de R. Boudon dans un texte de J-Y Authier, et un texte de Serge Moscovici sur *Les mobilités liées au travail* (préparation : Y. Fijalkow, M.P Lefeuvre, C.Vignal) (cf. infra).

<sup>4</sup> Géraldine Pflieger et Dominique Lorrain sont venus exposer au groupe les approches de M. Castells et F. Godard (Monopolville).

<sup>5</sup> Voir programme et compte-rendu en annexe (volume 2).

- **Les comptes rendus de ces séminaires ont été mis en annexe (interventions sans les débats)**

### **L'organisation de trois autres séances thématiques d'ici fin 2007**

Il reste trois séances thématiques que nous n'avons pas pu tenir avant, compte tenu des contraintes des uns et des autres. Pour pouvoir à la fois achever les thématiques du groupe et faire ressortir les acquis transversaux, il nous semble important de mener à bien le programme qui avait été fixé. Nous n'avons pas jugé nécessaire de conserver la séance prévue sur la mixité en raison de nombreux colloques et publications existantes sur ce thème. En revanche, nous avons programmé trois séances d'ici décembre 2007, avec également une demi-journée de réflexion collective sur les suites de cet atelier :

- Action publique sur l'habitat privé, (M.H. BACQUE, S. VERMEESCH, S. LE GARREC), le 13 septembre 2007. Cette séance de travail sera consacrée à des travaux de recherche effectués par des membres du groupe, sur différents types d'objet (quartiers anciens, copropriétés en difficulté principalement) en France et aux Etats-Unis. Ces travaux s'intéressent notamment aux interactions entre action publique et actions collectives locales : demandes adressées aux pouvoirs publics par les habitants d'immeubles dégradées, réactions individuelles et collectives à l'intervention publique, transformations sociales corrélées à l'action publique...

- Réseaux (G. PFLIEGER et O. COUTARD), le 25 octobre 2007

L'étude des réseaux techniques, réseaux sociaux et réseaux de villes a longuement contribué à la compréhension des relations entre action publique et dynamiques sociales, au prisme des politiques d'infrastructures et de services urbains. D'un côté, la focalisation sur l'objet réseau a permis d'offrir un éclairage renouvelé sur les modalités de gouvernement des villes et des territoires. D'un autre côté, l'étude des effets des modes de gestion des services sur les inégalités sociales, l'accès aux services et la fragmentation des territoires ont permis de mettre en exergue d'autres dimensions de la ségrégation urbaine, parallèlement ou en lien avec les politiques de logement, de planification ou de développement. Nous proposons de revisiter le lien entre réseaux, analyseurs de choix de l'action publique locale et dynamiques sociales.

- Le développement urbain durable (O. COUTARD, C. GALLEZ, P. PHILIFERT), le 6 décembre 2007

Si « le concept de développement durable a envahi le champ sémantique des politiques publiques » comme le rappelle C. Emelianoff<sup>6</sup> et se prolonge dans les réflexions sur la « ville durable », il s'agit au cours de cette séance d'analyser dans quelle mesure ce concept inaugure un renouvellement ou un déplacement de l'action publique, de ses représentations et pratiques, et de mieux cerner les dynamiques sociales qu'il enclenche ou qu'il présuppose. Comment ce concept est-il appréhendé, repris, traduit ? De quelles façons, les dispositifs portés par un cadre législatif et réglementaire national sont-ils effectivement investis et appropriés localement ? Quelles controverses suscitent-ils au plan local ? Au-delà des débats sur le bien-fondé de la notion de durabilité au sein des institutions elles-mêmes, ce qui nous préoccupe ici ce sont les interactions entre les stratégies et les actions mises en place par le local et les pratiques des acteurs de tous ordres. L'approche comparative sera privilégiée à partir d'exemples internationaux.

- Une demi-journée de capitalisation commune sera organisée le 6 décembre 2007 (questions transversales, mise en route d'une publication).

---

<sup>6</sup> C. Emelianoff : « Le développement durable : comment sortir de la quadrature du cercle ? », p. 33, in S. Wachter, *L'aménagement durable : défis et politiques*, L'Aube, 2002,

## Perspectives : la publication d'un ouvrage collectif en 2008

Le groupe n'a pas achevé ces travaux, mais il nous semble qu'il y a matière à structurer une publication collective à partir des différents séminaires. Le sommaire ne peut à ce stade qu'être provisoire mais deux options sont discutées, celle d'une organisation thématique (habitat privé, rénovation, mobilités, réseaux, développement durable) et celle d'une organisation plus transversale qui supposerait un travail supplémentaire avec les membres intéressés en 2008. Un synopsis sera communiqué au GIS d'ici juillet. Quatre questions transversales ont été identifiées et pourraient servir de trame :

- Comment analyser la contribution des dynamiques sociales à la construction de l'action publique ?
- Temporalités
- Articulation entre dynamiques individuelles et collectives
- La question du local et des effets locaux

## Premiers éléments de synthèse (C. Gallez)

Une première synthèse, élaborée par Caroline GALLEZ permet de mieux cerner les apports du travail collectif.

### La notion d'anticipation et les temporalités

Au cours de la séance consacrée aux commentaires de textes de Maurice Halbwachs<sup>7</sup>, Serge Moscovici<sup>8</sup> et Jean-Yves Authier<sup>9</sup>, une notion est apparue comme déterminante dans la manière d'appréhender le lien entre les dynamiques sociales et l'action publique locale. Il s'agit de la notion d'anticipation, que ces auteurs appliquent à la fois aux acteurs individuels et aux acteurs collectifs.

Le texte de Maurice Halbwachs présenté par Yankel FIJALKOW (à propos des plans d'extension et d'aménagement de Paris avant le XIX<sup>e</sup> siècle) présente des acteurs dotés de savoirs et de représentations qui anticipent des changements ; les anticipations de ces acteurs peuvent être contradictoires, mais elles convergent vers un projet urbain collectif. En appréhendant le processus d'élaboration et de mise en œuvre des plans d'extension et d'embellissement sur le temps long, Halbwachs montre que la raison d'être d'un plan ne peut être comprise qu'en fonction des transformations générales qui précèdent et qui suivent le moment où il est proposé. La thèse développée par Halbwachs dans ce texte est de montrer que les plans d'extension ne résultent pas « des desseins concertés d'un ou plusieurs individus », mais des forces sociales auxquelles ont obéi une pluralité d'acteurs (constructeurs, architectes, préfets, conseils municipaux, etc.) sans en prendre une conscience claire. Il réfute donc l'existence d'une capacité d'anticipation technique capable de réguler le développement urbain.

Le texte de Serge Moscovici commenté par Cécile VIGNAL critique l'hypothèse de « résistance à la mobilité » avancée par les pouvoirs publics pour interpréter l'échec d'un plan social mis en place à la suite de la fermeture d'une usine qui reposait sur une mobilité résidentielle des ouvriers. Il montre notamment que la faible acceptation par les ouvriers de la mobilité résulte d'injonctions contradictoires de la part des entreprises et des pouvoirs publics (fixer les salariés dans les entreprises puis inciter à la migration) mais aussi d'une

---

<sup>7</sup> Halbwachs M. – « Les plans d'extension et d'aménagement de Paris avant le XIX<sup>e</sup> siècle » - *Vie Urbaine* n°2, 1920.

<sup>8</sup> Moscovici S. – « La résistance à la mobilité géographique dans les expériences de reconversion », *Sociologie du travail* n° 1, 1959.

<sup>9</sup> Authier J-Y., *La vie des lieux. Un quartier du Vieux Lyon au cours du temps*, Presses universitaires de Lyon, 1993.

anticipation négative par les ouvriers des conséquences de la mobilité dans un contexte de crise.

Enfin le texte de Jean-Yves Authier présenté par Marie-Pierre LEFEUVRE sur la réhabilitation d'un quartier du vieux Lyon s'intéresse au processus de changement social, en s'inspirant de l'approche systémique du changement développée par Raymond Boudon. Ce texte décrit différentes phases du changement (changement spontané ou cumulatif, puis changements provoqués par l'intervention de la municipalité dans le quartier lui-même et dans son environnement, enfin retour à un processus cumulatif). Authier récuse l'idée selon laquelle les changements sociaux résulteraient strictement de décisions publiques, tout en montrant que les interventions publiques ne sont pas sans incidence sur le quartier. Il montre que les décisions publiques et les micro-décisions individuelles sont imbriquées, et insiste sur le fait que les individus jouent un rôle actif dans le processus de transformation.

La relation entre les décisions individuelles et collectives, qui permet d'aborder les interactions entre changements sociaux et action publique a été à nouveau évoquée lors de la séance ouverte du séminaire consacrée à la rénovation urbaine. Là encore on peut employer la notion d'anticipation. Une des remarques faites par Henri Coing en réponse à la question qui lui avait été posée (en quoi les réflexions sur la rénovation urbaine que vous avez développées il y a 40 ans peuvent-elles servir aujourd'hui ?) est relative au contexte dans lequel se déroulent les opérations de rénovation qu'il a étudiées dans les années cinquante, avec une croissance continue du pouvoir d'achat et l'absence de chômage structurel. Dans ce contexte il existe chez les ménages pauvres une peur de se laisser distancer, de ne pas suivre le rythme, d'où une tension pour saisir l'opportunité d'obtenir un logement plus cher mais réhabilité. C'est cette dynamique globale qui donne à la rénovation urbaine sa légitimité, ou, en termes opérationnels, qui la rend possible. La rénovation urbaine n'est pas la cause des changements, c'est un accélérateur. Il existe un très large consensus sur la rénovation urbaine (une convergence d'anticipations positives, individuelles et collectives) aussi bien chez les habitants que chez les politiques. D'où la question posée par Henri Coing : quelle est la dynamique à laquelle se réfère la rénovation urbaine aujourd'hui et qui peut la légitimer sans qu'elle apparaisse comme un levier imposé d'en haut ?

Cette notion d'anticipation renvoie de manière plus large à la question des temporalités, celles de l'action publique comme celles des dynamiques sociales. Pour appréhender le changement dans l'action publique et plus encore les relations entre la politique publique et les dynamiques sociales qui la précèdent ou qu'elle provoque (ou accélère, freine, etc.), il est nécessaire de prendre en compte un intervalle de temps suffisamment long. Dans le domaine des sciences politiques, des travaux ont montré que ce temps long permettait de souligner « le caractère profondément hybride de l'action publique, qui se traduit par une combinaison d'héritages du passé et d'éléments innovants »<sup>10</sup>. D'où l'importance du temps dans l'analyse faite par Maurice Halbwachs et la question relative à la mémoire des acteurs et à son influence en matière de construction des représentations collectives.

L'exemple de recherches de certains des membres du groupe sur la planification en matière de transports illustre bien cette question de la temporalité et l'intérêt de « réactualiser » les réflexions d'Halbwachs<sup>11</sup>. La comparaison des pratiques de planification montre que la capacité d'anticipation de ces procédures est plutôt faible (et l'on rejoint ici la thèse de Maurice Halbwachs), et que contrairement à ce que l'on pourrait attendre, la réflexion prospective s'inspire beaucoup plus de la poursuite des tendances du passé que de la prise en compte de nouvelles contraintes, telles que le développement durable. Le poids des décisions du passé (la « dépendance au sentier ») est particulièrement sensible dans le

---

<sup>10</sup> Fontaine J., Hassenteufel P., « Quelle sociologie du changement dans l'action publique ? Retour au terrain et refroidissement théorique » in *To change or not to change ? Les changements de l'action publique à l'épreuve du terrain*, sous la dir. de J. Fontaine et P. Hassenteufel, Rennes, PUR, 2002.

<sup>11</sup> .Article à paraître dans la revue *Flux* : Caroline Gallez et Hanja Maksim, À quoi sert la planification urbaine ? Regards croisés sur la planification urbanisme-transport à Strasbourg et à Genève.

secteur des transports : on peut parler d'un « effet de rattrapage » à propos des infrastructures non réalisées (notamment dans le domaine routier), qui sont systématiquement reprises d'un schéma directeur à l'autre, sous le prétexte qu'elles étaient déjà nécessaires il y a trente ans et qu'en raison de la poursuite de l'augmentation des circulations elles le sont encore davantage. D'où une difficulté à faire évoluer les « doctrines d'action » sur ville et transport, malgré les avancées réalisées en matière de connaissances sur les relations entre développement des infrastructures de transport, étalement urbain et augmentation de la circulation.

Dans toutes les analyses qui ont été présentées, la question du temps apparaît centrale à la fois pour mettre en évidence des continuités ou discontinuités dans les représentations ou dans les catégories d'analyse, mais également pour appréhender les changements, les conséquences pour les individus de l'intervention de la puissance publique. L'idée de déclin, qui est associée au cycle (mouvement naturel ou du moins sur lequel on a peu de prise), met en scène cette dimension du temps, du processus ; ce qui est assez paradoxal, c'est que cette idée semble tempérer par essence l'efficacité de l'action publique (puisque le déclin peut paraître inéluctable), mais qu'elle est parfois mobilisée pour légitimer au contraire l'action (si on ne fait rien alors ce sera le déclin). Ceux qui réfutent l'idée de déclin liée à la ville éclatée (cf. par exemple François Ascher) s'opposent à une action publique qui chercherait à contrer ce mouvement.

#### Les rapports « individuel/collectif »

La notion d'anticipation soulève celle des rapports entre décisions, actions individuelles et collectives.

D'une part, les anticipations par des acteurs individuels (dont font partie les décideurs), anticipations positives ou négatives des changements possibles, ou des évolutions passées influencent la manière d'agir, de formuler des problèmes, de faire des choix. Dans le champ des politiques publiques, cela fait référence à l'approche cognitive, qui s'intéresse aux « référentiels d'action », c'est-à-dire aux images simplifiées de la réalité sur laquelle on désire agir<sup>12</sup> (ensemble de valeurs, de normes, d'algorithmes d'action). Or ce qui est intéressant par rapport à ces approches de sciences politiques et que soulignent les textes ou les interventions cités, c'est le constat des interactions multiples entre les décisions publiques et les décisions individuelles. Les approches cognitives ont plutôt tendance à faire l'impasse sur les comportements individuels, c'est-à-dire sur le comportement des agents ciblés par l'action publique. Ou plus exactement elles s'intéressent à la formation des anticipations ou des représentations collectives, et pas ou peu à la question des rapports entre anticipations individuelles et anticipations collectives.

D'autre part, les anticipations individuelles déterminent l'acceptabilité d'une politique, sa légitimité et donc influencent ses effets : ce sont les idées que l'on retrouve dans le texte de Serge MOSCOVICI mais aussi dans les réflexions développées par Henri COING à propos de la rénovation urbaine.

Il n'y a donc pas de séparation nette entre les anticipations collectives et individuelles ; une question qui n'est pas posée comme telle mais qui pourrait faire référence à certains travaux d'économistes serait : quelle est la capacité (des pouvoirs publics) d'agrèger les préférences individuelles pour évaluer les préférences collectives ?

#### Les chercheurs et les experts face à l'action publique

La question du rapport entre les chercheurs ou les experts qui s'intéressent à l'analyse des interactions et des changements sociaux et les pouvoirs publics a été abordée notamment

---

<sup>12</sup> Muller P., *Les politiques publiques*, Que sais-je, n°2534, Paris, PUF, 1<sup>ère</sup> éd., 1990.

lors de la séance consacrée aux travaux de Manuel CASTELLS, mais aussi à travers l'intervention de Christian TOPALOV dans le cadre de la séance ouverte.

Au cours de la séance de présentation des travaux de Manuel Castells (commentaire par Géraldine PFLIEGER de son livre d'entretiens avec Manuel Castells et retour avec Dominique Lorrain sur la critique de 'Monopolville', publié par Castells et Godard en 1974), nous avons pu débattre de la capacité des chercheurs à se positionner par rapport aux dynamiques sociales qu'ils étudient, soit pour évaluer les effets de l'action publique, soit pour rendre compte des dynamiques sociales sur lesquelles il conviendrait d'agir. L'ambition du livre d'entretiens de Géraldine PFLIEGER est de resituer les œuvres par rapport aux conditions de leur production, en évoquant le contexte ou les influences auxquels est soumis le chercheur. Dominique LORRAIN rappelle par exemple que le contexte de production des études décrites dans Monopolville est celui d'une violence politique et d'une violence du processus d'urbanisation. D'où un « blindage » théorique du texte : pour beaucoup les observations sont calées de force sur un modèle théorique imposé d'emblée (après Monopolville, CASTELLS prendra ses distances avec le schéma structuraliste). En dehors des critiques liées à la « sur-théorisation », Dominique LORRAIN insiste sur l'omission de la variable temps, sur la non redéfinition par les auteurs de la notion de « classe sociale », de la sous-représentation de l'institution municipale (au profit d'acteurs considérés comme surdéterminants et monolithiques, à savoir l'État et le « grand capital »). LORRAIN pose également une question en guise de conclusion : peut-on penser la société à partir de l'urbain ?

Dans son intervention lors de la séance ouverte du séminaire, Christian TOPALOV propose, à partir de la description des contextes de production de deux études sur la rénovation urbaine, de réfléchir aux interactions entre les sciences sociales et la politique de rénovation urbaine. Il prend appui sur deux ouvrages publiés dans les années cinquante, l'un sur un quartier ouvrier de Londres et l'autre sur un quartier ouvrier de Boston. Il insiste sur le fait que les questions de recherche, tout comme les méthodes d'enquête, sont orientées par l'origine sociale et la formation disciplinaire des enquêteurs (qui ne sont pas des sociologues et pêchent par manque de théorisation : on serait là dans un excès inverse de ce qui a été décrit à propos de Castells ?) et par les commanditaires. Le travail d'historien de Topalov consiste à analyser les conditions de formulation de la « consigne ». Il ne répond pas explicitement à sa question de départ : sous-entend-il que ces travaux qui ont fait référence dans le monde de la recherche en sciences sociales ont introduit des « manières de voir » discutables du fait (notamment) de l'insuffisance de leur assise théorique et des conditions de leur production ?

Les questions qui ont été abordées autour de la place et du rôle des chercheurs sont également ressorties l'après-midi de la séance ouverte au cours des débats qui ont opposé les chercheurs autour de la nécessité de redéfinir l'enjeu de mixité sociale et des 'résultats' de la politique de la ville lors de la journée rénovation.

Tout résultat de recherche est un construit social, les chercheurs comme tous les individus étant « pris » dans un système de représentations et de valeurs plus ou moins dominantes. Cette remarque pose plusieurs problèmes, dont un problème d'ordre méthodologique : quelle est la position du chercheur par rapport au politique ? Comment garantir une certaine objectivité des résultats de recherche ? Les approches de Bruno Latour peuvent apporter quelques éclairages là-dessus, le social n'existant pas en tant que tel (au même titre que l'économique, le politique ou le culturel), mais désignant des relations qui se font et se défont entre les individus ; de sorte que le social ne peut (plus) être considéré comme une variable de contexte, mais que les relations sociales doivent être caractérisées à partir des changements (politiques, économiques, environnementaux, etc.) qui les affectent. Dans cette optique, la position du chercheur ne peut être 'surplombante' ou sur-interprétative, elle doit reconstruire tous les fils et tous les acteurs impliqués (notamment les objets). Il n'existerait pas alors d'un côté des experts des changements sociaux et de l'autre des acteurs politiques, des « manières de voir » qui pourraient être séparées de « manières

d'agir ». En d'autres termes si l'on peut supposer que les politiques publiques sont sous-tendues par des représentations, normes, idées, les connaissances qui peuvent être mobilisées pour établir des normes ou des algorithmes d'action (si je fais ça alors il se passera telle chose) ne sont pas exemptes des idéologies, des valeurs, des représentations courantes sur le phénomène. Il n'existe pas à strictement parler de « représentations savantes » d'un phénomène.

### Les catégories de l'action publique

Plusieurs exposés, lors de la séance ouverte sur la rénovation urbaine, et au cours de la dernière séance du séminaire consacrée au déclin, ont abordé plus spécifiquement les aspects relatifs à l'évaluation de l'action publique et à l'usage des représentations collectives.

L'exposé de Yankel FIJALKOW sur la construction d'une catégorie d'action : l'insalubrité, reprend l'histoire de la notion d'insalubrité et de ses usages dans la politique du logement à Paris depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. La notion est d'abord associée au milieu, à l'environnement (air insalubre) ; puis au logement (un logement est insalubre s'il porte atteinte à la santé de ses habitants) ; aux modes de vie et aux équipements ; au cadre technique, au bâti (introduction du confort) ; au mode de peuplement (tentative de territorialisation de la notion d'insalubrité) ; puis on revient au milieu avec la notion d'îlots insalubres, et aux habitants (les îlots insalubres sont des lieux de primo-infection, risque de contagion) ; dans les années cinquante l'insalubrité mêle des notions d'état physique et moral. Les lois Borloo et SRU parlent respectivement « d'habitat indigne » ou « d'habitat décent », montrant la distance prise avec les approches normatives (par exemple à partir de critères de surpeuplement). Le fait de parler de « situation d'insalubrité » montre là encore que l'on est plus dans l'émotion que dans la normalisation.

L'exposé de Christine LELEVRIER sur la rénovation urbaine en Ile-de-France s'intéresse aux mobilités des ménages induites par les opérations de réaménagement. Ses questions portent à la fois sur les relations entre l'intervention publique et les changements de résidence des ménages (comment la mobilité contrainte prend-elle place dans la trajectoire résidentielle du ménage ?) ainsi que sur les effets réciproques des mobilités ou immobilités résidentielles et des réseaux sociaux. À partir d'études de cas franciliennes très différentes, elle a cherché à évaluer l'importance de différents types de mobilités (mobilité projet, mobilité opportunité, mobilité subie ou mobilité exclusion). Elle montre notamment que pour de nombreux ménages, étant donné la tension sur le marché du logement, c'est souvent le logement avant rénovation urbaine qui représentait une opportunité. Deux questions, du point de vue de l'évaluation des effets des politiques de rénovation, soulignent la complexité du problème : la première est celle des temporalités (à quel moment observe-t-on les changements sociaux et sur quelle période ?) ; la seconde est celle de la comparaison et de la généralisation des résultats.

L'analyse socio-historique réalisée par Emmanuelle CUNNINGHAM-SABOT, Yankel FIJALKOW et Sylvie FOL sur la notion de déclin aborde la question de la construction d'un modèle du changement social (le déclin) et de son usage politique. Les présentations très documentées de cette séance se sont appuyées notamment sur :

1) La relation entre déclin urbain et décadence, en partant d'un texte du philosophe allemand SPENGLER, archétype du discours sur le déclin. On retrouve quelques uns des ingrédients du discours de SPENGLER dans les études urbaines, notamment chez Lewis MUMFORD (critique des grandes villes qui engendrent des coûts collectifs élevés, notamment de congestion,

critique plus écologique également : la technique éloigne l'homme du rapport organique au monde) ; ou chez J. JACOBS (le déclin c'est le refus de la mixité sociale) ; pour les culturalistes, il existe une proximité entre déclin et progrès (cf. Françoise CHOAY). Le terme de déclin est peu utilisé en France, mais l'idéologie du déclin est présente.

2) Les représentations du déclin et leur usage politique : l'intervention s'appuie notamment sur l'ouvrage de R. BEAUREGARD, qui analyse les discours américains sur le déclin des villes, en partant du principe que ce discours est idéologique et donne des raisons pour agir. Deux sources peuvent être identifiées dans le discours : une idéologie anti-urbaine, qui engendre une critique des nuisances urbaines (dont sociales) ; un mouvement qui lie la ville à la modernité (le développement des banlieues entraîne des représentations nostalgiques de la ville). Au milieu des années cinquante, les notions de déclin et de développement des banlieues sont clairement associées (idée d'un cercle vicieux) ; puis dans les années soixante le discours se radicalise et se focalise sur les inégalités raciales (pour 'sauver' les quartiers, il faut les détruire) ; dans les années quatre-vingt-dix apparaît un discours sur la contre-urbanisation, comme solution au mouvement d'étalement urbain.

3) Les cycles économiques et le déclin des villes : en reprenant les thèses de Schumpeter sur les cycles économiques de KONDRATIEFF, on peut associer la notion de déclin à l'existence de dynamiques cycliques (les « shrinking cities » seraient donc un processus naturel). On peut faire un parallèle entre le cycle de vie des produits et un cycle spatial : dans la phase de production de masse, déplacement vers les pays moins développés. Ces thèses sont reprises par la nouvelle économie géographique (Ph. AYDALOT souligne par exemple l'influence des cycles économiques sur les phases de développement urbain). L'école de Los Angeles et l'école de la régulation insistent sur les aspects relatifs aux inégalités entre les villes (cf. également travaux de CASTELLS : il existe dans l'espace des flux des trous noirs, des espaces laissés pour compte dans le processus de globalisation). Dans cette vision, la place de l'action publique semble assez faible, le cycle dépassant l'organisation des acteurs. Cette théorie des cycles, appliquée à l'échelle des quartiers, laisse plus de place à l'action publique : idée de la dégénérescence inéluctable que suit une rédemption grâce à l'intervention publique (cf. études américaines).

4) La fin des villes ? Théoriciens de la « ville éclatée ». Les travaux de J. DONZELOT insistent sur les problèmes de séparation urbaine, l'incapacité de la ville à faire société (il importe les études américaines sur la dégénérescence et sur la dilution du sentiment d'appartenance). La ville comme entité urbaine discrète aurait disparu (idées de dématérialisation, de désatialisation de la ville, impact du développement des réseaux de transports). Le règne de l'urbain et la fin des villes (thèse de F. CHOAY, 1994).

Il existe des variations locales importantes, notamment en termes d'enjeux ou d'impacts de l'intervention publique, ce qui complique singulièrement les évaluations (cf. exposé de Ch. LELEVRIER) et limite la possibilité de généraliser les résultats (d'où le danger d'importation de thèses développées à l'étranger, notamment aux États-Unis, sur la ségrégation socio-spatiale).

## ***Atelier « Techniques d'intervention pour le renouvellement urbain et le développement durable »***

Animé par Taoufik Souami (IFU – Université Paris 8)

### **I - Objectifs scientifiques**

Les travaux de recherche du CNRS engagés dans le cadre du GIS socio-économie de l'Habitat en 2003-2005 sur le renouvellement urbain ont conduit à privilégier l'approche du renouvellement urbain sous l'angle du développement durable. Cette nouvelle approche conduit opérateurs et chercheurs à considérer différemment les espaces habités dans la ville. Le cadre bâti existant ne serait plus une contrainte, parfois source de nuisances et de problèmes socio-économiques à réparer. Il est aussi un potentiel, voire une ressource pour le développement de la vie urbaine. Parallèlement, si la politique de renouvellement urbain s'accommode d'une mise en œuvre par des approches et des outils classiques de production de la ville et de l'habitat, la politique de développement durable pousse à développer de nouveaux outils d'intervention prenant en compte le système Société-Economie-Environnement.

Il s'agit de constituer un atelier de recherche confrontant les travaux de recherche et l'expérience des praticiens en analysant les liens entre techniques d'intervention sur l'habitat et l'urbain et leurs conséquences sociales, économiques et environnementales avec un double objectif :

- explorer l'hypothèse selon laquelle les quartiers en renouvellement urbain ne sont pas uniquement producteurs d'externalités négatives mais comportent des ressources propres.
- envisager les nouvelles techniques de production de l'habitat que cette approche pourrait susciter pour améliorer la mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain et de développement durable.

### **II - Activité**

#### ***Equipe d'animation du programme***

Sabine Barles, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme

Mindjid Maizia, Maître de conférences, Université Technologique de Compiègne

Jean-Pierre Traisnel, Chargé de recherche, CNRS

Taoufik Souami, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme

#### ***Activités***

Entre décembre 2005 et mai 2006, l'équipe d'animation du programme a assuré l'organisation scientifique et logistique du colloque de mai 2006.

L'activité d'organisation a consisté à :

- assurer une large diffusion de l'appel à communication auprès des chercheurs et des réseaux de recherche en Europe ;
- mettre en place un site Internet permettant une communication constante sur le colloque, les sujets du programme et les attentes de cet atelier du GIS ;
- constituer le comité scientifique et assurer son fonctionnement régulier pour la sélection et l'organisation des contenus ;
- assurer le bon déroulement du colloque au sein du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment – Paris.

D'un point de vue scientifique, les trois réunions du comité scientifique ont permis d'ajuster les demandes de contenu au sujet. Ainsi, des rediffusions d'annonce ont été effectuées et sollicitations spécifiques ont été réalisées suite aux orientations données par le comité. Des articles ont également été réorientés en fonction des demandes des membres du comité scientifique. Le comité scientifique a ainsi pu dégager cinq entrées différentes sur le sujet du colloque et du programme à partir des articles proposés.

### Colloque des 18-19 mai 2006

Le colloque organisé les 18 et 19 mai a réuni une vingtaine de communicants français, allemands, italiens, néerlandais, israéliens et australiens. Il a accueilli au total une centaine de participants de différents statuts : chercheurs, opérationnels, enseignants, responsables institutionnels et politiques.

Programme du colloque

<b>Jeudi 18 mai 2006 / Thursday, 18th may, 2006</b>			
<b>09:00-09:30</b> Accueil des participants / Registration			
	J.-P. Foucault	Directeur du département génie des systèmes urbains	Université de Technologie de Compiègne (France)
	H. Charrue	Directeur Recherche et Développement CSTB (sous réserve)	(France)
<b>09:30-10:00</b> Introduction			
	Alain Bourdin	Directeur du Laboratoire Théorie des Mutations Urbaines et Directeur de l'Institut français d'urbanisme	Université de Paris VIII (France)
	D. Pumain	Matière, énergie : Les enjeux scientifiques d'une approche spatiale (titre provisoire) <i>Material, energy : the scientific stakes of a spatial approach (temporary title)</i>	Université Paris I (France)
<b>10:00-11:00</b>	Keynote lectures Energy and material: the stakes of the urban dimension		
	Séance plénière Énergie et matière : les enjeux de la dimension urbaine	S. Erkman	Mise en oeuvre de l'écologie industrielle: le cas du canton de Genève <i>Application of Industrial Ecology: Geneva case study</i>
			Université de Lausanne (Suisse-Switzerland)
<b>11:00-11:30</b> Pause café / Coffee Break			

	A. Guillerme *	<a href="#">Les économies d'énergie thermique dans le premier tiers du XIXe siècle à Paris</a> <i>Heating energy savings in the first third of XIX century in Paris</i>	CNAM (France)
11:30-12:45	Long term perspectives in building sector Perspectives à long terme dans le bâtiment	C. Deilmann, K. Gruhler <a href="#">Changes in housing sector heating demand. Scenario 2030 – building type and age groups</a> <i>Evolution de la demande en chauffage dans le secteur résidentiel. Scénario 2030. Type et période de construction</i>	Leibniz-Institute for Ecological and Regional Development (IOER) (Allemagne-Germany)
	M. Maïzia, J.-P. Traisnel	Prospective à l'horizon 2030 et 2050 des consommations d'énergie dans le secteur résidentiel français <i>Energy consumption in housing sector. Scenario 2030 and 2050 in France</i>	Université de Technologie de Compiègne, CNRS - Laboratoire Théorie des Mutations Urbaines (France)
12:45-14:00 Déjeuner / Lunch			
	Questioning urban systems	P. Matarasso, F. Valette * <a href="#">Analyse système des espaces urbains: de la modélisation physique à la simulation dynamique, une revue des acquis méthodologiques</a> <i>System analysis of urban spaces: from physical models to dynamic simulation, a review of methodological experiences</i>	CIRED-CNRS-EHESS, (LAMETA) (France)
14:00-16:00	Les systèmes urbains en question	M. Colombert, Y. Diab, J.-L. Salagnac <a href="#">Le climat urbain, un enjeu pour demain ?</a> <i>The urban climate, a stake for tomorrow?</i>	C.S.T.B, LGUEH, Université Marne la Vallée. (France)
		J. Allaire <a href="#">Mutation urbaine chinoise et dépendance énergétique</a> <i>Chinese urban mutation and energetic dependance</i>	LEPII - EPE (ex- IEPE ) (France)
16:00-16:30 Pause café / Coffee Break			

16:30-17:45	Urban morphology design and Morphologie urbaine conception et	P. Osmond	<a href="#"><u>Morphological classification as a common basis for analysis of urban metabolism and ambience</u></a> <i>La classification morphologique comme base d'analyse du métabolisme urbain et des ambiances.</i>	University of New South Wales (Australie-Australia)
		I.Guedi Capeluto, A. Yezioro, D. Gat, E. Shaviv	<a href="#"><u>Building morphology - Energetic and economic considerations</u></a> <i>Morphologie des constructions – considérations énergétiques et économiques</i>	Faculty of Architecture and Town Planning, Technion – Israel Institute of Technology (Israël-Israel)
		P. Duffaut, M. Labbé	<a href="#"><u>Apport du sous-sol au métabolisme urbain</u></a> <i>Contribution of the underground space to the urban metabolism.</i>	(France)

Vendredi 19 mai 2006 / Friday, 19th may, 2006

08:45-09:00 accueil café / Welcome Coffee

09:00-11:00	Regional scale: methods and projects (1) Échelle régionale : méthodes et projets (1)	D. Leduc, J.-P. Nicolas, D. Verry	<a href="#"><u>L'empreinte écologique de la mobilité des urbains : avantages et limites de l'outil</u></a> <i>Ecological footprint of urban mobility : limits and advantages of the tool</i>	CNRS, Laboratoire d'Économie des Transports (France)
		I. Nascimento	<a href="#"><u>Quelle démarche méthodologique pour une intégration globale de la relation entre énergie, matière et environnement urbain dans les actions régionales ?</u></a> <i>Methodological approach for a global integration of energy, material and urban environment in regional policy</i>	IAURIF (France)
		S. Barles	Le métabolisme parisien : un premier bilan <i>Paris Metabolism : first results</i>	CNRS - Laboratoire Théorie des Mutations Urbaines, Université Paris VIII (France)

<b>11:00-11:30</b> Pause café / Coffee Break				
		G. Junqua, H. Moine, Y. Bouzidi	<a href="#"><u>Développement durable d'une Zone Industriale-Portuaire : utilisation de l'écologie industrielle et de l'intelligence économique et territoriale</u></a> <i>Sustainable development of industrial and harbour area: application of industrial ecology and economic and territorial intelligence</i>	Laboratoire CREIDD, Université de Technologies de Troyes, Port Autonome de Marseille (France)
11:30-12:45	Regional scale: methods and projects (2) Échelle régionale : méthodes et projets (2)	B. Duret	<a href="#"><u>Projet de mise en place d'une démarche d'écologie territoriale sur le territoire lillois</u></a> <i>Industrial ecology implementation in the region of lille</i>	Auxilia (France)
		L. Lestel	<a href="#"><u>La ville, lieu de circulation du plomb anthropique</u></a> <i>The city as a space of circulation of the anthropogenic lead</i>	CDHTE-CNAM (France)
<b>12:45-14:00</b> Déjeuner / Lunch				
		M. Aksøezen, N. Kohler	<a href="#"><u>Life cycle scenarios for urban fragments</u></a> <i>Analyse du cycle de vie des fragments urbains.</i>	Institute for Industrial Building Production, University of Karlsruhe (Allemagne-Germany)
14:00-16:00	Assessment tools and urban fragments Outils d'évaluation et fragments urbains	R. Lollini, I. Meroni	<a href="#"><u>Environmental sustainability: Development and application of an assessment procedure for building sector</u></a> <i>Durabilité environnementale: développement et application d'une procédure d'évaluation dans le secteur du bâtiment</i>	ITC-CNR Construction Technologies Institute of the National Research Council (Italie-Italy)
		N. Houdant	<b>Bilan carbone: méthodologie et application opérationnelle à l'échelle territoriale</b> <i>Carbon balance: methodology and practical application at territorial scale</i>	Energies demain (France)
<b>16:00-16:30</b> Pause café / Coffee Break				

G. Billen **L'empreinte écologique de CNRS – Paris, revisitée par une Piren-Seine approche de biogéochimie (France) historique**  
*The spatial footprint of Paris: the contribution of historical biogeochemistry*

**Keynote lectures:  
 Global trends in energy and material balances**

**16:30-17:45**

**Séance plénière:  
 Tendances lourdes des bilans de matières et d'énergie**

**P. Radanne Conclusion (France)**

### **Séminaire du 7 juillet 2006**

A la suite de ce colloque, un premier séminaire a été organisé, le 7 juillet 2006, pour exploiter les éléments d'analyse et de débat exposés lors du colloque. Ce séminaire a permis de confirmer certains axes d'analyse et d'en relever de nouveaux. Les responsables de l'Atelier GIS avec les points de vue des chercheurs extérieurs à l'Atelier ont choisi de centrer les séminaires suivant autour des bilans environnementaux leurs méthodes, leurs interprétations opérationnelles et leurs mobilisations par les acteurs politiques et sociaux.

En effet, les analyses environnementales récentes proposent une nouvelle approche de la ville et de l'habitat. Elles invitent à dépasser une vision de la ville productrice d'externalités négatives, environnementales et sociales. L'urbain est alors abordé à travers ses capacités à offrir de nouvelles ressources (économiques, sociales, énergétiques, etc.) et à recycler ses propres rejets ou dysfonctionnements. Le GIS Socio-Economie de l'Habitat organise un cycle de séminaires pour explorer et questionner cette nouvelle vision.

Trois séminaires publics ont été organisés durant le premier semestre 2007.

### **Séance du 20 mars 2007**

*Analyse de l'environnement urbain et de ses cycles : questions de méthodes*

Cette première séance s'est attachée à décrypter les méthodes de bilans environnementaux et les problèmes afférents à travers trois entrées thématiques (les bilans d'émission de CO2 et d'énergie, les bilans matières et l'empreinte écologique) selon deux dimensions temporelles (rétrospective et prospective) et trois échelles (bilan national, régional et local).

Les recherches et les études en environnement, que ce soit du point de vue de la matière que celui de l'énergie, ont en commun d'établir des bilans et de projeter ces derniers dans le temps (le passé comme le futur). Comme toute comptabilité, ces bilans posent aux protagonistes de sérieux problèmes méthodologiques qu'ils tentent de résoudre, la plupart du temps, par des modélisations plus ou moins formalisées. On peut, sans exhaustivité aucune, regrouper ces problèmes en familles :

ceux de la disponibilité des données, de leur transformation et/ou de leur production, les problèmes de l'agrégation et de la constitution des unités de mesures les difficultés de la « fermeture » des systèmes dans la représentation des flux et des stocks de matières ou d'énergie la question de la représentation du temps, de la dynamique du bilan dans les approches rétrospectives et prospectives (le problème du « bouclage ») l'intégration des différents acteurs dans la constitution du système analysé.

Programme	
Accueil	9h-9h15
	Président de séance : Mindjid Maizia, Maître de Conférences, Université Technologique de Compiègne
9h15-9h30	Introduction  Le programme « Développement durable et renouvellement urbain » du GIS. Taoufik Souami – Responsable du programme, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme, Laboratoire TMU – UMR AUS
9h30-10h00	L'analyse et la détermination des émissions de CO2 des études CLIP dans un cadre prospectif à l'échelle nationale. Les modalités d'élaborations des études. Carinne Barbier, Institut du Développement Durable, Relations Internationales du Club Ingénierie et Prospective, Environnement, Energie.
10h00-10h30	Les problèmes méthodologiques posés par les bilans de matières (le plomb) à l'échelle locale (Paris) à partir d'un angle rétrospectif (XIXe siècle). Laurence Lestel, chercheur au CNAM
10h30-11h00	Débat
11h00-11h45	L'empreinte écologique et les difficultés d'application au domaine des transports à l'échelle régionale (le Lyonnais). Jean-Pierre Nicolas, chargé de recherche CNRS, Laboratoire d'économie des transports (LET) Pierre Crépeaux, chargé de mission au Grand Lyon, en charge de l'indicateur "empreinte écologique"
11h45-13h00	Débat

### Séminaire du 2 mai 2007

*Métabolisme urbain, bilans de matière, bilans énergétiques : Quelles échelles d'analyse et d'action ?*

La deuxième séance a traité des questions d'échelles. La connaissance des flux de matières et d'énergie, comme leur maîtrise ou l'exploitation de gisements jusque là négligés, constituent des enjeux déterminants dans la perspective du ménagement des ressources et de la réduction des émissions de toute nature. Elles posent immédiatement la question de l'échelle d'analyse, comme celle de l'action et du caractère multiscalair des processus et des flux étudiés. À quelle échelle faut-il analyser le métabolisme urbain : îlot, quartier, commune, agglomération ? Comment traduire les enseignements tirés des bilans de matière et d'énergie en actions locales ? Comment passer des approches nationales aux démarches infranationales ? Quelle articulation proposer entre les différentes échelles ? Comment prendre en compte les effets différés dans le temps et dans l'espace des agglomérations et plus généralement des sociétés humaines ? Autant de questions qui seront directement ou indirectement abordées au cours de ce deuxième séminaire.

Programme	
	Présidente de session : Sabine Barles (Prof. des Universités, IFU - TMU/AUS)
9h30	Introduction Taoufik Souami, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme, Laboratoire TMU-UMR AUS
9h45	Du national au local : comment analyser la dématérialisation ? Patrice Grégoire, Institut Français de l'Environnement
10h30	Indicateurs de durabilité: quelle échelle spatiale? Comparaison de scénarios d'approvisionnement du bioéthanol en Suisse Isabelle Blanc, Chercheur, Université de Lausanne, actuellement à l'École des Mines de Paris
11h15	La dimension aquatique de l'empreinte écologique. Quelles échelles, quelles consommations ? Petros Chatzimpiros, Doctorant, Laboratoire TMU-UMR AUS
12h15-14h	Déjeuner libre
	Président de session : Jean-Pierre Traisnel (Chercheur CNRS, TMU/AUS)
14h00	Quelle échelle pour les bilans de matière et l'analyse du métabolisme urbain ? Sabine Barles, Professeur des Universités, Institut Français d'Urbanisme, Laboratoire TMU-UMR AUS
14h45	Emboîtement des échelles spatiale et temporelle dans les bilans énergétiques du parc résidentiel Mindjid Maïzia, Maître de conférences, Université de Technologie de Compiègne
15h30	Échelle d'analyse, échelle d'action dans l'analyse des flux de matières et d'énergie (AFME) : l'expérience lilloise Benoît Duret, Auxilia
16h15	L'îlot et le quartier : quelle contribution à une maîtrise des flux de matières et d'énergie ? Pascal Gontier, architecte
17h00	Conclusion Sabine Barles, Professeur des Universités, Institut Français d'Urbanisme, Laboratoire TMU-UMR AUS

### Séance du 6 juin 2007

#### *Bilans environnementaux : Attentes politiques, expertises et demandes sociales*

La troisième séance a abordé le sens politique et social de ces bilans environnementaux. Depuis quelques années, les responsables politiques locaux recourent aux bilans environnementaux dans un contexte de montée des exigences sociales concernant l'environnement. Qu'attendent les élus de ces bilans environnementaux ? Comment les utilisent-ils dans les arbitrages et l'élaboration de politiques ? Comment sont-ils reçus et débattus par les publics locaux ? De quelle manière sont choisies les méthodes (emprunte écologique, bilan carbone ou énergétique) ? Sont-elles réadaptées aux spécificités locales ? Quelles interprétations des résultats dans des opérations locales (PLH, PLU, ZAC...) ? Ces questions ont trouvé des éléments d'éclairage à travers les expériences de collectivités locales françaises, leurs élus et responsables techniques ainsi que les experts et les chercheurs qu'ils ont mobilisés.

Programme	
	Présidente de session : Sabine Barles (Prof. des Universités, IFU - TMU/AUS)
9h30	Introduction Taoufik Souami, Maître de conférences, Institut Français d'Urbanisme, Laboratoire TMU-UMR AUS
9h45	Les choix politiques de la ville de Nanterre Christine Bourcet, Ville de Nanterre, adjointe au maire déléguée à l'environnement
10h30	Nanterre : l'intégration des bilans dans les plans et programmes locaux Paul Dolcerocca, Mairie de Nanterre, Directeur des services de l'environnement
11h00	La réponse de l'expertise : méthodes et adaptations locales Nicolas Houdant, Energies Demain
11h30	Débat
12h30-14h	Déjeuner libre
	Président de session : Taoufik Souami (Maître de conférences IFU - TMU/AUS)
14h00	Grenoble : des politiques environnementales aux bilans énergétiques Pierre Kermen, Ville de Grenoble, Adjoint au maire à l'Environnement
14h45	Quelles utilisations et mises en œuvre à Grenoble ? Lebihan, Directeur Adjoint de la SEM SAGES, ZAC de Bonne (Grenoble) Laurent Gaillard, Ville de Grenoble, Directeur de l'urbanisme
15h30	Les bilans et l'observatoire à long terme Jérôme Buffière, Agence locale de l'Energie, Grenoble.
16h15	Débats
17h00	Conclusion Sabine Barles, Professeur des Universités, Institut Français d'Urbanisme, Laboratoire TMU-UMR AUS

### III - Etat des questions

Rappelons que cet atelier s'inscrit dans le prolongement des réflexions produites par le programme « opérationnalisation des politiques de développement durable et de renouvellement urbain » conduit au sein du GIS au cours des années 2005 et 2006.

Ce programme avait abouti à plusieurs conclusions (voir document de présentation antécédent) dont deux ont principalement orienté l'atelier que nous avons organisé pendant la période 2006-2007. Les difficultés que rencontrent techniciens et responsables locaux pour mettre en œuvre les politiques de renouvellement urbain et de développement durable renvoient à deux problèmes théoriques importants :

- les techniques et les méthodes dont disposent ces techniciens locaux sont des outils classiques d'urbanisation (neuve) alors que le renouvellement urbain exige de nouvelles approches méthodologiques, d'autres moyens pour traiter de villes ou de quartiers existants et habités, considérés en difficultés ;
- la focale du développement durable superposée à cette première difficultés liées au renouvellement urbain confirme une représentation des villes et des quartiers en renouvellement comme des entités produisant uniquement des externalités négatives : insécurités, dévalorisations économiques, pollutions, épidémies, nuisances environnementales, etc.

La superposition des deux politiques et la surimposition des visions liées à ces politiques conduisent à une approche limitative des interventions sur ces territoires urbains. Selon ces

techniciens et responsables locaux, on serait systématiquement dans des actions de réparation qui visent à :

- limiter les externalités négatives ou les compenser ;
- réajuster la situation à l'intérieur de ces villes ou ces quartiers en y injectant nécessairement de nouveaux moyens humains, financiers et matériels ; ces quartiers étant dénués de ressources propres significatives.

Ces problèmes de représentation et d'approche opérationnelle renvoient à des questions théoriques qui interrogent et interpellent les chercheurs. L'objectif de cet atelier est d'explorer l'hypothèse selon laquelle les villes et les quartiers en renouvellement ne sont pas uniquement des entités présentant des externalités négatives. Elles présentent des ressources propres. Surtout, elles sont traversées par de multiples flux qui ne peuvent être appréhendées par des approches statiques et des diagnostics figeant les images arrêtées d'un lieu.

Pour ce faire l'atelier s'est proposé de collecter différents travaux qui ont exploré cette hypothèse à travers un colloque international, pour, ensuite, mettre en discussion ces explorations.

Le colloque organisé le 18 et 19 mai 2006 a permis plusieurs constats préliminaires :

- l'essentiel des travaux qui explorent l'hypothèse considérée émanent des sciences de l'ingénieur et des sciences de l'environnement ;
- ces travaux considèrent d'abord les flux de matières et secondairement les activités humaines qui y sont liées ;
- dans une majorité d'articles, les chercheurs parviennent à démontrer que la ville n'est pas porteuse d'externalités négatives uniquement en réalisant des bilans complexes des flux entrant et sortant ;
- il apparaît ainsi que des flux internes aux villes et aux quartiers considérés en font des ensembles urbains qui génèrent et amortissent des phénomènes négatifs et positifs endogènes à leur propre fonctionnement.

Les articles proposés et débattus ont souligné un ensemble d'entrées pour explorer cette hypothèse :

- la prise en compte du long terme dans l'analyse du bâtiment et de la ville ;
- la prégnance des approches systématiques ;
- les liens entre morphologie urbaine et conception des espaces dans la définition des flux ;
- les questions d'échelles, en particulier de l'échelle régionale pour l'application de méthodes d'analyse des flux ;
- les enjeux de développement de méthode d'analyse des flux et d'évaluation des ensembles urbains en renouvellement.

Beaucoup de travaux de recherche sont donc articulés autour du développement de méthodes d'analyse et/ou d'évaluation des territoires en renouvellement et des flux qui les traversent. Il apparaît par ailleurs que ces méthodes intéressent les responsables politiques et techniques locaux. Ces derniers en commanditent parfois quelques uns car ils les considèrent comme étant les outils attendus et pertinents pour mettre en œuvre des politiques de renouvellement urbain durable.

Les entrées thématiques résumé plus haut ont été identifiées, lors des débats qui ont précédé le colloque et par l'analyse des contenus exposés et discutés durant ce colloque. Les croisements ainsi initiés entre chercheurs de différentes disciplines sur ces sujets, entre chercheurs et opérationnels ont en partie questionné ces entrées et leurs pertinences.

Le séminaire organisé début juillet a permis une remise à plat de ces entrées pour se centrer sur les thématiques pouvant répondre au mieux aux objectifs de l'atelier. Ainsi, trois thèmes se sont dégagés et structureront l'organisation des trois derniers séminaires de l'atelier :

- les liens entre ces méthodes d'analyse et d'évaluation des flux dans la ville d'une part, et la demande socio-politique et les modes de vie d'autre part,
- la question des échelles et de la pertinence des indicateurs selon les territoires ;
- les problèmes de méthodes et de leurs élaborations.

Les séminaires qui ont été organisés autour de ces thématiques (voir chapitre plus haut) ont permis de dégager les éléments d'analyse.

Les débats ont souvent portés sur les méthodes de quantification de CO<sub>2</sub>. Ces méthodes sont complexes, souvent empreintes de modélisation. Les problèmes méthodologiques sont très similaires ou parfois totalement identiques au point que les représentations (schémas, outils, modes de calcul) se ressemblent. Le premier problème est en effet celui de la construction de la question commune. Autrement dit, la mise en œuvre d'un bilan CO<sub>2</sub> ou de matière passe par une mise en commun des hypothèses qui sont ainsi mise en discussion. On aboutit dans un premier temps à un nombre important de scénarios qui émergent avec l'utilisation de modélisations. Les discussions amènent à limiter au final à 2 ou 3 scénarios caricaturaux qui aident à la décision. Des arbitrages relativement forts sont faits par l'organisation de la décision au sein de différents comités ;

Un deuxième problème est suscité par ces méthodes : la définition des unités : qu'est-ce qu'on compte, combien compte-t-on et comment ? Il s'agit d'une question importante car ce problème de communicabilité se pose en particulier avec les décideurs qui commandent les bilans.

Ceci amène à créer des unités : dans l'énergétique il s'agit de l'équivalent pétrole, l'équivalent CO<sub>2</sub>, l'équivalent carbone. Dans d'autres domaines, des équivalents un peu plus globaux sont utilisés, par exemple l'équivalent de surface agricole que l'on aurait consommée. Les experts peuvent créer des unités qui ne sont pas forcément consensuelles du type empreinte écologique, des unités de surfaces, qui livrent nombre de sens tout en posant nombre de problèmes d'interprétation.

Plus précisément, les bilans carbone suscitent deux types de réactions :

- la 1<sup>ère</sup> réaction : celui de l'expert et connaisseur qui commence à discuter des résultats exacts et des chiffres présentés ;
- la 2<sup>nde</sup> réaction : celui du participant peu averti qui a quelques difficultés à lier les chiffres aux bonnes unités, bref à leur donner leur sens en les situant dans les parties pertinentes du bilan.

Résultat : les experts sont pris dans ce travail complexe de mise en commun des outils et en même dans l'obligation en rendre les résultat immédiatement compréhensible et utilisable pour les non initiés, en particulier les décideurs.

# **Programme « Mutations des comportements résidentiels et des espaces urbains »**

Coordonné par Rodolphe DODIER et Alice ROUYER

## ***Atelier « Dynamiques et pratiques résidentielles, de l'urbain au rural »***

Animé par Martine BERGER (LADYSS, Université Paris I), Lionel ROUGE (CRESO, Université Caen basse Normandie), Marie-Christine JAILLET (CIRUS-CIEU, Université de Toulouse)

### **I - Objectifs scientifiques**

Cet atelier se propose de réfléchir aux recompositions sociales et à celles de l'habiter à l'oeuvre dans les espaces situés hors des espaces fortement agglomérés. Quelles sont les évolutions récentes des dynamiques de peuplement, des mobilités et des pratiques résidentielles affectant les espaces périurbains au sens large (incluant franges pavillonnaires des villes, couronnes périurbaines, espaces multipolarisés et espaces ruraux sous influence urbaine) dans leurs relations avec le cœur des agglomérations ?

### **II - Activité**

Il s'est agi dans cet atelier de mobiliser des « jeunes chercheurs » et des chercheurs plus confirmés issus d'équipes différentes, d'approches différentes (urbain, rural, par l'entrée du logement, des mobilités ou de l'action publique) et de contextes locaux différents. L'objectif étant à la fois de capitaliser des méthodes et des résultats, d'aboutir à des réflexions théoriques et de confronter notions et approches, mais aussi, de mener, à terme, des recherches empiriques sur des territoires communs (au niveau national ou international).

#### *Composition :*

Pascal Pochet, Dominique Mignot et Nathalie Ortar du LET (ENTPE Lyon), Marie-Hélène Massot, Anne Aguilera, Benjamin Motte et Laurent Proulhac de l'INRETS (LVMT Marne La Vallée), Lionel Rougé, Jean Rivière, Rodolphe Dodier, François Madoré et Vincent Hervouet d'ESO (Caen, Le Mans, Nantes), Hélène Subremon, Maïté Clavel et Béatrice Mariolle de l'IPRAUS (Ecole d'architecture Paris Belleville), Nicolas Luxembourg et Sandra Thomann du CIRTA (IAR Aix en Provence), Benoit Filippi d'ATEMHA (Paris), Christiane Thouzellier et Marie-Christine Jaillet du CIRUS-CIEU (Toulouse), Annabelle Morel-Brochet et Martine Berger du LADYSS (Paris 1), Yannick Sencébé du CESAER (Dijon), Didier Desponds de MRTE (Cergy-Pontoise), Jean-Marie Halleux (Université de Liège), Laurent Cailly de CITERES (Tours) et Eric Charmes IFU (Paris 8).

Cet atelier a donc regroupé aussi bien des équipes dont l'insertion dans le GIS est ancienne que de nouvelles équipes de milieu et de disciplines, voire de nationalités, diverses. Il s'est réuni trois fois sous la forme de séminaires (le 6 avril 2006, le 15 juin 2006 à Paris et le 29 septembre 2006 au Mans, le 24 novembre 2006 à Aix en Provence, le 16 mars 2007 à

Lyon<sup>13</sup> et un séance de clôture le 22 juin 2007 à Toulouse) comprenant l'exposé d'une ou plusieurs questions et un temps d'échanges devant permettre de confronter les expériences de travail et leurs aspects théoriques issus de chaque contexte local (une métropole capitale et mondiale – Paris, des métropoles nationales monocentriques – Toulouse, des espaces nationaux métropolisés polycéphales – Lyon, Aix-Marseille, Nantes-St-Nazaire, ou des métropoles plus petites comme Dijon, Caen, Le Mans).

Son fonctionnement a permis à de jeunes chercheurs ayant récemment soutenu des thèses ou travaillant sur la périurbanisation, de mettre en discussion leurs travaux dans la perspective d'identifier de nouvelles questions pouvant donner lieu à des programmes de recherche menés en coopération tant au niveau national (par exemple un programme du PUCA « Vieillir en pavillon : Mobilités et immobilités des personnes âgées dans les espaces périurbains » porté par Lionel Rougé du CIRUS-cieu, Martine Berger du LADYSS et Nicolas Luxembourg du CIRTA, impliquant également Marie-Christine Jaillet, Daniel Pinson...) qu'international (réflexion actuellement engagée en direction de collègues polonais).

Un lien regroupant quelques textes ou power point des interventions et les comptes-rendus a été créé au sein du site du Cieu. Il a permis de capitaliser les échanges et fonctionne, pour le moment, sur un mode restreint au groupe.

<http://w3.univ-tlse2.fr/cieu/fr/operations/programmes/sociogis/docs/document.htm>

### **III - Etat des questions**

Il apparaît important de préciser que cet atelier mettait en discussion une question nouvelle au sein du GIS Socio-Economie de l'Habitat, celle de la périurbanisation non abordée en tant que telle jusqu'à présent et qu'à ce titre un travail d'interconnaissance a dû s'engager avant d'aboutir à l'émergence d'une trame commune d'échange. De ce fait, les premiers séminaires ont eu à entamer un exercice de réappropriation, pouvant apparaître au premier abord comme redondant mais néanmoins utile dans l'optique de la construction d'une culture commune susceptible de donner naissance à des travaux de valorisation ou de recherche.

Pourquoi cet atelier ?

Cet atelier se proposait de réfléchir aux recompositions sociales et à celles de l'habiter à l'oeuvre dans les espaces situés hors des espaces fortement agglomérés. Quelles sont les évolutions récentes des dynamiques de peuplement, des mobilités et des pratiques résidentielles affectant les espaces périurbains au sens large (incluant franges pavillonnaires des villes, couronnes périurbaines, espaces multipolarisés et espaces ruraux sous influence urbaine) dans leurs relations avec le cœur des agglomérations.

L'enjeu premier a été de mettre en débat des recherches conduites par des anthropologues, architectes, géographes, sociologues et économistes, travaillant dans divers contextes « urbains », qui, à ce jour, n'ont pu partager leurs analyses et interrogations dans un même séminaire, comme cela a été fait précédemment dans le cadre du GIS pour les quartiers anciens. Celui-ci est d'autant plus important que la dénonciation de « l'étalement urbain » par les politiques publiques minore la force des processus économiques et sociaux à l'origine de la « périurbanisation » et que les « effets » de contexte sont généralement insuffisamment appréciés (selon que l'on analyse la périurbanisation dans le contexte de l'île de France ou dans celui d'une très grandes métropoles françaises ou encore dans celui d'une ville moyenne, mais également selon les modèles urbains considérés : aire urbaine mono ou polycentrée ...).

---

<sup>13</sup> C.f. les comptes-rendus et interventions en annexe

Trois grands champs de questionnement ont ainsi été abordés :

## 1. Autour du devenir des espaces anciennement périurbanisés

Il apparaît des premiers échanges que plus que d'une complexification des espaces périurbains, ce qui ressort est avant tout une volonté de sortir d'un regard simplificateur tenu jusqu'à présent pour expliciter ou décrire ces espaces et les modes de vie qui s'y dessinent. La complexification qu'on a tendance à vouloir voir aujourd'hui était probablement déjà en germe dès le début du phénomène. Il s'agirait donc plutôt d'une absence, consciente ou non, de prise de mesure de celui-ci et des processus qui le gouverne et qu'il génère. Alors, certes ce phénomène, dans toute sa diversité, s'est développé et il est encore difficile d'en identifier actuellement les bonnes questions qu'il soulève. Cependant on peut repérer quelques enjeux majeurs :

- L'affirmation douce d'un processus de précarisation d'une partie des ménages périurbains et parfois même des espaces où ils se situent. Trois aspects peuvent être relevés pour tenter de l'explicitier :

- Une diffusion par migration résidentielle de la frange la plus modeste des couches dites moyennes qui à la recherche d'un terrain pour accéder à la propriété d'une maison individuelle « choisissent » un espace éloigné, mal desservi et/ou dévalorisé et finissent par se sentir « captives » de ce « choix » et se vivent comme aliénées. (c.f. les travaux de Lionel Rougé dans le contexte toulousain et son actualisation prochaine)
- L'affaiblissement des structures économiques de territoires hier « autonomes » poussant de nombreux actifs à se tourner vers un autre bassin d'emploi et augmentant par là la charge des coûts de déplacements et réduisant d'autant celle afférant à la vie quotidienne (sentiment de frustration...)
- Ou encore le développement d'une offre en logement individuel en locatif social dans des communes rurales pour répondre à une augmentation des coûts du foncier et de l'immobilier dans les villes et qui attire des ménages d'origine populaire travaillant en ville. Des situations susceptibles, du côté des intéressés, de développer un processus de « captivité » observé par L. Rougé, et du côté des autochtones, d'enclencher des processus de stigmatisation. (cf. les travaux de Yannick Sencébé auprès de locataires HLM en maison individuelle dans l'Yonne).

- Un vieillissement à la fois du parc et des premiers périurbains qui interroge sur la pérennité et l'évolutivité de ces espaces dans un contexte d'un vieillissement général de la population. Les observations faites en France, comme dans de nombreux pays européens, constatent un phénomène de vieillissement des périphéries pavillonnaires. Celui-ci vient à minima contredire ou relativiser « l'évasion » des retraités du périurbain. Il semble bien que nombre d'entre eux y vieillissent, et pour beaucoup sans doute par choix. Comment comprendre l'apparente contradiction entre une réalité statistique qui atteste le vieillissement de fait des espaces périurbains et les discours de sens commun souvent entendus sur la "non-durabilité" de ce cadre de vie, au regard ici des transformations physiques et sociales que supposent l'entrée en vieillesse ? (ce questionnement fait l'objet d'une réponse, d'un petit groupe du GIS, à l'appel d'offre PUCA « Vieillissement de la population et habitat »).

- Une montée des phénomènes de ségrégations socio-spatiales, à la fois de plus en plus fines mais de plus en plus marquées (cf. les travaux de Benoit Filippi). Dans quelle mesure

le jeu des migrations conduit-il à un marquage social de plus en plus sélectif au sein même des espaces périurbains ?

- La question des mobilités quotidiennes qui pour certains soulignent une réelle complexification des pratiques et de la vie quotidienne, en particulier dans les observations réalisées dans des métropoles régionales (cf. M.C. Jaillet, L. Rougé et C. Thouzellier à Toulouse, V. Hervouet à Nantes, D. Pinson, N. Luxembourg et S. Thomann à Aix-Marseille, P. Pochet et D. Mignot à Lyon...) alors que pour d'autres (cf. les observations menées par Marie-Hélène Massot, Anne Aguilera et Benjamin Motte de l'INRETS en Ile de France) on assistera plutôt à une « simplification » avec une diminution de la périérotation, une augmentation des retours au domicile pour tout le monde. Il y a, selon ces chercheurs, des reports de mobilité et une spécialisation par journée ou par mois, avec des formes de rationalisation ou de réintégration. Est-ce que les observations faites en Ile de France montreraient les limites de certaines logiques ? Il y aurait donc une évolution des distances et des territoires parcourus ce qui voudrait dire qu'il se passe bien quelques choses du côté du logement ? Quid des conséquences issues des effets d'adaptation des temps de travail ? N'y a-t-il pas aussi derrière tous ceci comme une décentration du centre de Paris se demande Martine Berger ?

- Enfin la question de l'autonomisation des territoires périurbains se pose. Quels en sont les ressorts et les enjeux – en particulier par rapport à la défense d'un environnement voire d'un environnement ? Ce questionnement rejoint d'ailleurs celui du développement durable et conduit parfois les espaces périurbains à se penser non pas contre mais en complémentarité avec la ville (c.f. E. Charmes, R. Dodier et M.C. Jaillet). Nous serons attentifs aux formes de mobilisation (collectifs d'associations, rapport entre société civile et élus, interpellation des différents niveaux politiques) et aux objets des conflits relevés dans ces espaces entre l'urbain et le rural. Au-delà des simples observations de la quotidienneté, quelle place se dessine pour l'échelon résidentiel, ne devient-il pas de plus en plus un des échelons majeurs de gestion urbaine ? Quelles sont les recompositions de l'action publique et leurs effets sur la structuration politique (cf. Le travail de thèse en cours de J. Rivière) ? A travers la participation ou les comportements dits NIMBY, l'habitant, le riverain et l'utilisateur ne sont-ils pas devenus des acteurs incontournables de la société ?

## **2. Autour des modalités de poursuite de la « périurbanisation » et de sa diffusion dans les « campagnes »**

Cependant, le mouvement de « périurbanisation » est un mouvement dynamique qui se poursuit et touche aujourd'hui de nouveaux espaces, pour certains en continuité avec les espaces déjà périurbanisés mais pour d'autres de manière discontinue, dans le contexte d'une mobilité accrue et d'une flexibilité du temps travaillé (nouveaux modes d'organisation du travail et/ou réduction du temps de travail) : à côté des ménages qui sous contrainte sont obligés de s'éloigner toujours plus, des citadins métropolitains s'installent dans les « campagnes » parfois à très grande distance de leur lieu de travail en raison de l'amélioration des dessertes routières et ferroviaires, voire aéroportuaires (arrivée dans les campagnes du sud-ouest d'actifs londoniens y installant leur famille) (cf. M.C. Jaillet, F. Escaffre et F. Laumière).

Les processus sont-ils les mêmes que ceux qui avaient prévalu dans les phases antérieures, qu'il s'agisse des modalités de mobilisation du foncier (c. f. D. Desponds sur le PNR du Vexin), des systèmes de résidentialité qui se mettent en place (résidentialité principale ou/et bi-résidentialité...) (c.f. N. Ortar), des formes de contact (confrontation, métissage ...) entre « ruraux » et « urbains » ou encore des modes d'insertion dans la société locale des « nouveaux » arrivants (cf. Y. Sencébé) ? Qu'en est-il des rapports (entre tensions et métissages) entre agriculture et périurbanisation (B. Sabatier, S. Bacconnier) et quel est le

rôle des promoteurs ? (des questions qui méritent d'être davantage explorées ultérieurement)

Autant de questions qui restent encore relativement peu explorées et dont les premiers résultats montrent toute l'acuité. Sur ce champ des modalités de poursuite, de diffusion et de renouvellement des espaces périurbanisés, la recherche menée conjointement par M.H. Massot et B. Motte de l'INRETS sur la grande couronne francilienne au regard de la dépendance automobile est des plus enrichissantes. Outre l'observation d'une dépendance à l'égard de la voiture individuelle assez faible dans ce contexte francilien (les actifs non-motorisés « quittant » les territoires où la dépendance est trop forte), cette intervention a permis d'envisager une évolution du paradigme de l'analyse de la mobilité résidentielle en périurbain. Si hier la « périurbanisation » des ménages était vecteur de la motorisation, il semblerait qu'aujourd'hui, en grande couronne francilienne, ce processus soit également vecteur de l'impossible motorisation ou usage de l'automobile de certains ménages. Ce « résultat » poserait alors plusieurs questions :

Quelle est la dimension de « fuite » des territoires sous dépendance automobile ?

Quels territoires périurbains sont les plus concernés ?

Quel rôle sur la dynamique interne de peuplement du périurbain ?

Quelles trajectoires des ménages ?

A ces questions, la réponse apportée par les chercheurs de l'INRETS est la suivante :

La croissance démographique de la grande couronne parisienne n'est pas portée par une dynamique d'échanges mais par un solde migratoire interne lié entre autre aux cycles de vie des ménages (décohabitation, naissance) qui souligne l'amorce de son autonomisation. Cette dynamique met en exergue les situations suivantes : un processus de vieillissement accéléré issu d'un faible départ des retraités, une spécialisation des « communes » ou secteurs communaux » par âge de plus en plus prononcée, une augmentation de la multimotorisation et un « turn-over » de ménages très importants dans les communes à la dépendance faible (autrement dit les mieux équipés en bouquet de services).

Les sortants de la grande couronne francilienne sont ainsi les cadres (en direction de Paris ou de la première couronne) et les inactifs (pour d'autres régions essentiellement). Au final, ce premier « débroussaillage » des dynamiques résidentielles périurbaines souligne bien une spécialisation de plus en plus forte en fonction de la composition familiale et des structures par âges des ménages.

Des travaux, à étayer, mais qui questionnent les rapports intergénérationnels et dont on peut se demander s'ils ne se passent pas davantage dans ses territoires périurbains qu'ailleurs ? Le centre de l'agglomération se spécialisant en direction des catégories socio-professionnelles les plus élevées et les célibataires non motorisés !

La région métropolitaine francilienne marque-t-elle là une spécificité ou ce processus va-t-il se diffuser en direction des métropoles régionales ? (un champ d'investigation qui méritent là aussi une bien plus grande attention – qu'en est-il des autres « capitales » européennes ? – un regard international à d'ailleurs été apporté dans ces séances par les deux interventions de J.M. Halleux à travers le cas de Liège)

### **3. Autour du « modèle pavillonnaire »**

Quels que soient les territoires en jeu, le « modèle pavillonnaire » est aujourd'hui interrogé, et ce dans plusieurs dimensions : dans sa dimension « patrimoniale », de « distinction sociale », dans sa fonction « unificatrice » au regard des différenciations sociales, mais également dans son « usage », qu'il s'agisse du logement lui-même, ou du jardin, ou des modes d'insertion dans le voisinage ou encore dans la localité (comment qualifier cette

relation : entre enracinement, ancrage ou rapport « hors sol » ? quelles formes d'investissement et de mobilisation peut-on identifier ?)

Le monde du pavillon en périurbain n'est-il pas perçu, par les habitants, comme ordonné par rapport aux villes vécues comme désordonnées. Derrière cette installation n'y a-t-il pas le projet de « trouver sa place » et de se situer socialement, plus facilement qu'en ville où tout est vécu comme « social » (c.f. les travaux en cours de M. Clavel). Toutefois, cette idée « d'ordre » doit être manipulée avec délicatesse tant elle peut être idéologique.

Les lectures des habitants restent multiples et il convient de les apprécier : à partir de la dimension du genre comme à partir de l'origine sociale. On cherchera également à aborder la question de l'identité sociale à la construction desquelles ces modes de vie contribuent.

Enfin derrière cette approche est interrogé l'usage des espaces publics et des rapports entre espace public et privé dans les différents contextes (cf. l'intervention d'E. Charmes sur la fermeture des rues pavillonnaires). De quelle manière le regard porté sur ces espaces modifie les formes d'habitat et d'habiter (densification, ...) ? Quelle est la place, dans ces espaces où domine la mobilité, des équipements publics, de la sensibilité paysagère et comment se pose la question de l'accessibilité entre motorisation et circulation à pied ?

### **Proposition de sommaire pour le numéro spécial sur le périurbain de Norois**

Inroduction : Martine Berger et Marie-Christine Jaillet

Vincent Hervouet, Nicolas Luxembourg, Christiane Thouzellier et Lionel Rougé : Regards et figures du périurbain : Du singulier au pluriel.

Annabelle Morel-Brochet : Les rapports ville-campagne ?

Rodolphe Dodier et Laurent Cailly :

Vincent Hervouet :

Benjamin Motte : Les populations périurbaines face à l'automobilité en grande couronne francilienne

Claire Arageau : Voie express et ségrégation : Les fluctuations du marché foncier et immobilier aux franges ouest de l'Île-de-France

Conclusion : Rodolphe Dodier et Lionel Rougé

### **Calendrier proposé :**

Fin avril/ début mai : remise des premiers textes pour un relecture par les coordonnateurs du numéro R. Dodier et L. Rougé

Fin mai : retour des textes

Fin juin : soumission des textes à l'évaluation

Septembre : retour des évaluations

Octobre : remise des textes définitifs

Décembre : parution du numéro spécial

## **Atelier « Habitat et cycle de vie »**

Animé par Alice ROUYER (CIRUS, Université de Toulouse II) et Isabelle GARAT (CESTAN, Université de Nantes)

### **I - Objectifs scientifiques**

Cet atelier visait à l'approfondissement de la réflexion sur les trajectoires et pratiques résidentielles en lien avec les politiques de l'habitat, en testant la pertinence d'une entrée par deux catégories sociodémographiques, les « jeunes » et les « personnes âgées ». Il s'agissait non seulement d'examiner les aspirations, contraintes, besoins spécifiques de certains groupes de populations ainsi définis par l'âge et mis en regard, mais aussi de réfléchir aux enjeux et aux limites de ce type de catégorisation, à leur constitution en « cibles » de marché, ou encore, en figures de « publics » dans le cadre des politiques de l'habitat et des politiques sociales afférentes.

Cet atelier a souhaité se constituer en lieu d'échanges entre chercheurs plus ou moins expérimentés et entre professionnels de terrain. Les séminaires ont constitué des moments de rencontres interdisciplinaires, sur la base de communications et de mise en discussion de travaux et publications. Le 19 mai 2006 avait lieu à Nantes une première réunion de travail, en vue de la constitution d'un « noyau dur » de participants et la définition des entrées thématiques qui seraient abordées durant l'année 2006-2007, dans le cadre d'une première session de séminaires. Deux temps forts étaient alors prévus, l'un les 7 et 8 décembre 2006 autour d'une première question, ainsi formulée : « jeunes et personnes âgées dans la recomposition sociodémographique de l'habitat : quelles observations, quels enjeux », puis une seconde sur la présence et coprésence de ces catégories d'âge dans l'espace public et privé, les 26 et 27 avril 2007.

### **II - Activité**

Les premières rencontres de l'atelier ont eu lieu à la M.S.H. Ange Guepin de Nantes. Elles s'articulaient autour de trois tables rondes thématiques. La première s'intitulait : *la pertinence et les usages des catégories d'âge « jeunes » et « personnes âgées » dans l'observation des dynamiques résidentielles* », la seconde, « *Lectures de la socio-démographie urbaine et du marché du logement des métropoles régionales : préconisations, postulats et attendus des politiques locales de l'habitat dans les grandes aires urbaines* », la dernière, « *Les « jeunes » et les personnes âgées « cibles » et « publics » d'une production spécifique de logement ?* »

Les secondes rencontres de l'atelier se sont tenues au printemps à Toulouse, à la Maison de la Recherche de l'université Toulouse II-Le Mirail. Elles ont porté sur les « *Les jeunes et les personnes âgées dans l'espace public* ». Elles se composaient de deux tables rondes, la première intitulée « *Espace public, accessibilité et compétences urbaines des jeunes et personnes âgées* », la seconde sur le « *Droit de cité des « jeunes » et des « vieux »* ». Une dernière table ronde sur la « *construction de l'insécurité* » a été annulée au dernier moment. L'ensemble de ces tables rondes s'appuyait sur un premier travail d'exploration bibliographique collectif et permettait de mettre en présence acteurs de terrains, chercheurs expérimentés et jeunes chercheurs, dans une logique d'interdisciplinarité.

L'atelier était ouvert à la participation de tout chercheur et professionnel intéressé par sa démarche. Son fonctionnement repose sur la constitution d'un réseau s'impliquant dans la

préparation collaborative de séminaires thématiques. La préparation de ces séminaires passe notamment par la collecte et la constitution de synthèses bibliographiques *ad hoc*, en vue de la constitution de références partagées et le repérage de travaux à mettre en discussion. Il repose autour de la constitution d'un « noyau dur » de chercheurs intéressés. Pour des raisons d'organisation, le choix a été fait de regrouper les séminaires sur l'année en deux sessions, afin de faciliter la participation des équipes de province.

Philippe Gombert, post-doctorant à l'université de Nantes devait assister Isabelle Garat et Alice Rouyer dans l'organisation logistique des séminaires.

### **Composition du groupe de travail**

Le « noyau dur » ayant participé au programme et à sa définition était composé de : Jean-René Bertrand (GREGUM, Professeur, géographe, Université du Mans), Jenny Bergé (CIRUS, étudiante en Master, géographe, Université de Toulouse), Didier Bésingrand (CARTA, doctorant, géographe, Université d'Angers), Mickaël. Blanchet (CESTAN, doctorant, géographe, Université de Nantes), Béatrice Chaudet (CARTA, doctorante, géographe, Université d'Angers), Serge Clément (CIRUS, Charge de recherche, sociologue, CNRS, Université de Toulouse II), Sandrine Depeau (RESO, chargée de recherche CNRS, psychologue de l'environnement, Université de Rennes II), Estelle Ducom, (RESO, doctorante, géographe, Université de Rennes II) Olivier David (RESO, maître de conférences, Université de Rennes II), Thomas Frinault (CRAPP, Chargé d'études, post-doctorant, politiste, Institut d'études politiques, Rennes), Fabrice Escaffre (CIRUS, chargé d'études, post-doctorant, Université de Toulouse II), Mélanie Gambino (Dynamiques rurales, doctorantes, géographe, Université de Toulouse II), Isabelle Garat (CESTAN, maître de conférences, géographe, Université de Nantes), Jean-françois Ghékière (IFRESI, maître de conférences, géographe, Université de Lille), Philippe Gombert (CESTAN, chargé d'études, post-doctorant, sociologue, Université de Nantes), Marie-Bénédicte Guérin (GREGUM, doctorante, géographe, Université du Mans), Catherine Guy (RESO, maître de conférences, géographe, Université de Rennes II), Patricia Loncle (LAPPS, maître de conférences, politiste, ENSP de Rennes), Jean Mantovani (ORSMIP, chargé de recherche, sociologue, Toulouse), Anita Meidani (CIRUS, maîtresse de conférences, sociologue, Université de Toulouse II), Monique Membrado (CIRUS, chargée de recherche, sociologue, Université de Toulouse II), Christian Pihet (CARTA, Professeur, géographe, Université d'Angers), Alice Rouyer (CIRUS, maîtresse de conférences, géographe, Université de Toulouse II), Tristan Salord (Laboratoire d'Anthropologie, étudiant en Master, Université de Toulouse II), Stéphanie Toutain (CESAMES, Paris, maîtresse de conférences, démographe, Université de Toulouse II), Cécile Vandevelde (GRACC, maîtresse de conférences, sociologue, Lille III), Sophie Vernicos (CESTAN, maîtresse de conférences, géographe, Université de Nantes).

## **III - Etat des questions**

### **III.1– Construction problématique et programme de travail**

Le projet de cet atelier reposait sur différentes motivations. Nous souhaitons d'abord que se rencontrent des chercheurs de divers horizons disciplinaires (sociologues, démographes, anthropologues, géographes, politistes, aménageurs, psychologues, etc...) articulant une réflexion sur des catégories d'âges et sur les modalités d'usage et de régulation des espaces habités. Nous voulions ensuite que les approches scientifiques construites en fonction des deux catégories d'âge « jeunes » et « personnes âgées » puissent se croiser et se féconder. Enfin, nous souhaitons favoriser la rencontre entre universitaires et acteurs de terrain.

La conception des séminaires, telle qu'elle s'est dégagée lors de la première séance de travail de mai 2006, a tenté de concilier ces trois aspirations. Les deux grands thèmes choisis pour 2006-2007 ne prétendaient donc pas couvrir l'ensemble des problématiques que nous jugions pertinentes, mais celles qui permettaient de rassembler, dans un temps

contraint, des ressources documentaires, des intervenants scientifiques variés et des professionnels intéressants et... intéressés.

Isabelle Garat et Alice Rouyer avaient proposé un certain nombre d'entrées, qui ne prétendaient pas à l'exhaustivité et qui devaient être préalablement soumises à discussion : *la recomposition sociodémographique des agglomérations, la pertinence des catégories d'âge dans l'analyse des trajectoires résidentielles, les « jeunes » et les « personnes âgées » dans l'espace public, les modes d'élaboration et d'appropriation du « chez soi »*.

Les membres du groupe présents (ou excusés) le 19 mai 2006, s'inscrivaient délibérément dans des approches par « âges » (comme l'atteste d'ailleurs leur participation massive au dernier numéro des *Annales de la recherche Urbaine* « L'avancée en âge dans la ville »). Leurs recherches étaient cependant diversifiées. Les questionnements évoqués étaient dès lors nombreux : la construction des catégories d'âge ; l'articulation entre structure de population dans les agglomérations, choix de résidences et marché de l'habitat ; les ruptures biographiques et les trajectoires dans l'habitat (cohabitations, décohabitations, veuvage et successions...); les effets de polarisation spatiale des âges ; l'intergénérationnel, les rencontres et les cohabitations entre les âges dans l'habitat, l'habitat spécifique, les observatoires locaux, etc...

Un premier travail d'investigation bibliographique préalable au premier séminaire devait permettre d'affiner les orientations possibles pour l'année 2006-2007. C'est ainsi que deux thèmes prioritaires se dégagent progressivement : les liens entre observations des phénomènes démographiques et réflexions sur l'habitat dans les métropoles régionales (les travaux sur Paris et sa région étant déjà fort nombreux, notamment du fait de l'investissement de l'IAURIF et des universités parisiennes), mais aussi, la présence et coprésence des générations dans l'espace public et privé.

### III. 2- Séminaire des 7 et 8 décembre 2006

Le thème du séminaire des 7 et 8 décembre 2006 « **Jeunes et personnes âgées dans la recomposition sociodémographique de l'habitat : quelles observations, quels enjeux** » focalisait la réflexion sur la construction des figures de « jeunes » et de « personnes âgées » à l'articulation de l'analyse des évolutions de l'habitat et des pratiques au cours du cycle de vie. Volontairement notre regard s'est focalisé sur les métropoles régionales. Nous souhaitons également ouvrir un débat avec divers acteurs de l'aménagement et de l'habitat sur leur manière de décliner des représentations de ressortissants « jeunes » et « vieux », au gré de leurs missions et des instruments mis en œuvre. Nous faisons l'hypothèse que ces représentations se faisaient l'écho d'un processus de construction de catégories de population comme « problème public » et que la définition de ces « publics » influait sur les figures esquissées par les chercheurs.

La première table-ronde, du 7 décembre après-midi, abordait ainsi d'emblée la question de la « *pertinence et usages des catégories d'âge* » dans l'observation des dynamiques et parcours résidentiels. Après une rapide présentation bibliographique esquissée par Alice Rouyer, trois intervenants devaient se relayer, interrogeant chacun à leur manière les formes de catégorisation mobilisées dans l'observation des comportements et parcours résidentiels des « jeunes » et des « personnes âgées ».

- Stéphanie Toutain, chercheuse au CESAMES (Paris) et Maîtresse de conférences en démographie à l'Université de Toulouse II, (dont la communication a été présentée en son absence, après qu'elle se soit excusée pour raison de santé), présentait une contribution intitulée : « *Analyse démographique, statistique et spatiale de la catégorie des personnes âgées* ». A partir de son approche de démographe, elle nous présentait les choix sous-jacents à l'élaboration des catégories statistiques définissant les « personnes âgées » (seuil d'âge) ainsi que la nature des sources de données statistiques disponibles (qualitatives et quantitatives), notamment lorsqu'il s'agit de réfléchir sur les parcours et stratégies résidentielles des plus âgés. Elle

notait l'importance de la différenciation, lors de la prise en compte de données longitudinales, entre les « effets d'âge » et « effets de génération », mais aussi les conséquences des « effets de période » ou de contexte dans l'interprétation des résultats pour certains phénomènes analysés (par exemple : conditions de liquidation de la retraite ; héliotropisme etc.). Après nous avoir rappelé quelles étaient en ce domaine les grandes recherches de référence, elle nous alertait sur la difficulté pour le dispositif statistique français de cerner le renouvellement de population à une échelle fine et dans des temporalités réduites. Enfin, elle nous rappelait quels étaient les principaux outils statistiques mobilisés le plus couramment par les chercheurs et leur logique de construction.

- Jean-françois Ghékière, chercheur à l'IFRESI et Maître de conférences en géographie à l'Université de Lille I nous invitait à une « *analyse scalaire de la distribution territoriale des âges* » à partir d'une étude menée à l'échelle du territoire français, puis plus précisément à l'échelle de l'agglomération de Lille, sur la distribution des générations dans la ville. Il mettait en évidence l'existence d'une « onde de peuplement » depuis le centre vers les couronnes externes des grandes agglomérations générée par l'installation successive de jeunes ménages depuis les années 60 et qui se traduirait par une « onde de vieillissement », affectant progressivement les banlieues à mesure que ces ménages prennent de l'âge.
- Cécile Van de Velde, chercheuse au GRACC, Maîtresse de Conférences à l'Université de Lille III, nous présentait quelques éléments d'une sociologie comparée de la jeunesse en Europe, à partir d'une étude menée au Danemark, au Royaume-Uni, en France et en Espagne ». Elle dégagait ainsi quatre modèles de l'art de « *Devenir adulte* ». Si le Danemark garantit l'indépendance économique des jeunes, il favorise l'émancipation parentale, la décohabitation précoce et les trajectoires d'expérimentation. Au Royaume Uni, le départ du logement parental est précoce. Le passage à l'âge adulte se traduit par l'indépendance financière, avec souvent pour corollaire des études courtes et une intégration rapide au marché du travail. En France l'injonction à l'autonomie est une norme sociale et le départ du domicile parental est relativement précoce. Pourtant, il s'accompagne de fortes dépendances financières à l'encontre de la famille et d'une surdétermination par le diplôme de l'intégration au marché du travail. Enfin, l'Espagne se caractérise par l'attente au foyer parental des conditions nécessaires à une installation stable dans la vie adulte.

Philippe Gombert, sociologue et post-doctorant au CESTAN (Nantes) introduisait la discussion.

La seconde table ronde, du vendredi 8 décembre au matin, s'intitulait « *Lectures de la sociodémographie urbaine et du marché du logement des métropoles régionales : préconisations, postulats et attendus des politiques locales de l'habitat dans les grandes aires urbaines* ». Elle était présentée et animée par Philippe Gombert et Catherine Guy, géographe, chercheuse au RESO (Rennes) et maîtresse de conférences à l'université de Rennes. En introduction, une brève analyse des travaux de l'INSEE, de l'INED et des articles publiés dans des revues-témoins de géographie et de sociologie était produite par Philippe Gombert et permettait de repérer les modalités d'imposition de « l'entrée par âge » dans la production scientifique en sciences sociales. Catherine Guy faisait le point sur les études engagées par les agences d'urbanisme sur les « jeunes » et la question du vieillissement, montrant notamment les figures imposées par les priorités de l'action publique. Cette présentation était suivie de trois contributions au débat :

- Isabelle Garat et Sophie Vernicos, Chercheuses au CESTAN et maîtresses de conférences à l'université de Nantes présentaient une communication intitulée « *Jeunes et personnes âgées dans l'agglomération nantaise* ». Elle s'appuyait sur une recherche menée dans le cadre d'un « Atlas social » à la demande du Conseil de développement de la communauté urbaine de Nantes. Elles

évoquaient la construction de l'étude et ses principaux résultats. Après nous avoir montré la différenciation des structures démographiques par communes à l'échelle de la communauté urbaine, et par Iris à l'échelle de l'agglomération, elles mettaient en évidence la corrélation entre âge, taille des logements et statut d'occupation, la relation entre la surreprésentation des petits logements, des locataires et des ménages de jeunes et à l'inverse, celle entre surreprésentation des grands logements, des propriétaires et des ménages âgés. Elles mettaient également en évidence que les politiques de défiscalisation et les allocations logement à caractère social favorisent le développement du parc privatif de petite taille et la spécialisation du marché du logement en direction des catégories des jeunes adultes, renforçant les polarisations existantes des catégories d'âges. Enfin, elles analysaient brièvement les cibles fixées par le PLH de Nantes concernant les « jeunes » et les « personnes âgées » comme révélatrices de « figures imposées » par le déficit de logement d'une part pour les « étudiants » et les « jeunes intégrant le marché de l'emploi » et par la mise à l'agenda de la dépendance d'autre part.

- Patrick Pailloux de l'AURAN, faisait état des principaux travaux de l'Agence d'urbanisme de la région nantaise qui prenaient en compte la dynamique démographique locale et l'existence de structures de population différenciées à l'échelle de l'aire urbaine de Nantes, en lien avec les évolutions du parc de logement et du marché de l'habitat. L'Agence a par ailleurs contribué à la réflexion sur la mise en œuvre d'un prêt à taux zéro complémentaire susceptible de favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages au sein même de Nantes Métropole.
- Enfin, Jean-Marie Cano, de l'AUDIAR (Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération de Rennes<sup>o</sup>) présentait les résultats de différentes études menées pour l'Observatoire de l'Habitat de l'aire urbaine de Rennes, portant sur la composition du parc de logements, et qui s'étaient interrogées sur l'adéquation entre l'offre et la demande des étudiants et jeunes actifs, d'une part, des personnes âgées d'autre part. Elles mettaient en évidence la grande difficulté d'accès des jeunes à des logements financièrement accessibles, dans une agglomération où le marché s'oriente principalement vers la demande des ménages à hauts revenus, mais elle confirmait aussi la tendance des seniors à s'orienter vers des « secundo-acquisitions » à fin d'investissement, participant de ce fait à la tension du marché pour les jeunes actifs désireux d'acquérir un logement. La préparation du Plan local de l'habitat de Rennes avait tenu compte de ces analyses pour dégager trois priorités d'action pour le logement des jeunes : Développer des offres spécifiques pour contourner en partie le marché de l'immobilier, favoriser un accès plus fluide au logements sociaux ( FJT...), développer des dispositifs de solvabilisation des jeunes. La prise en compte des personnes âgées se concentrait sur la question de l'adaptation du parc privé et du parc social à la dépendance afin de permettre aux habitants âgés de vieillir dans leur logement, ou encore, sur réalisation d'hébergements intermédiaires entre le domicile et l'établissement.

La discussion était introduite par Thomas Frinault, chercheur au CRAPP (Rennes)

La dernière table ronde souhaitait approfondir la question des innovations en matière de logements pour les catégories de populations qui nous intéressaient. Elle s'intitulait : *Les « jeunes » et les personnes âgées « cibles » et « publics » d'une production de logement ou de dispositifs de mise à disposition d'hébergement innovants*. Du fait de la défection de dernière minute de Christophe Ramos, qui devait

nous présenter la genèse du projet des « Senioriales », les débats se sont surtout concentrés sur les dispositifs classiques ou nouveaux favorisant l'accès au logement des jeunes. Après un rappel de quelques données bibliographiques portant sur la question des habitats « ciblés » « jeunes » et « personnes âgées », Isabelle Garat prenait en charge l'animation de la séance. De nouveau, trois intervenants se succédaient.

- Jennifer Cardone, chargée de mission à l'Union régionale des Foyers de Jeunes travailleurs de Midi Pyrénées nous rappelait l'origine de l'Union Nationale des Foyers de Jeunes Travailleurs ainsi que l'évolution de leur conception et du recrutement de leurs pensionnaires (45% ont un contrat de travail ou d'apprentissage). Les principaux partenaires intervenant dans le financement de ces foyers sont la Caisse d'Allocations Familiales, le Ministère du Logement et le Ministère des Affaires Sociales ; plus rarement les collectivités locales, même si les conseils régionaux accordent des subventions pour l'accueil des apprentis et les conseils généraux pour l'hébergement des jeunes très défavorisés. Elle attirait notre attention sur le renchérissement des coûts de construction de ce type de structures (du fait également de l'application des normes HQE). Pourtant, le projet FJT n'est pas uniquement la mise à disposition d'hébergements, mais plus largement un projet d'accompagnement social (éducation à l'autonomie budgétaire, à la santé, à la sécurité routière, etc...).
- Michel Noctulle, directeur du CROUS de Nantes nous faisait un bref état de l'activité de maître d'œuvre de son organisme, à Nantes et en Pays de Loire, sur l'année 2005-2006. La mission de ce logeur historique des étudiants n'est pas seulement la mise à disposition de chambre en cités universitaires, mais aussi la gestion d'annonces de propriétaires. Il confirmait les propos de Jennifer Cardone quant à la difficulté de rassembler les financements nécessaires à la construction de nouvelles structures d'hébergements collectives. Les partenariats avec les collectivités locales sont indispensables. Si les collectivités territoriales aident par des subventions directes dans le cadre de conventions (par exemple, la région Pays de Loire a participé à la rénovation de 44% du parc des résidences CROUS en 2000 et s'apprêtait à financer la réhabilitation de 40% du parc pour 2007-2013), elles peuvent également mettre à disposition des terrains par le biais de baux emphytéotiques. Une perspective historique permet de saisir cependant l'influence des modalités d'aides publiques et de la fiscalité (financement du logement social, aides à la personne, TVA) sur la fluctuation de la construction de logements pour les étudiants. Enfin, les structures collectives ont également évolué au gré des évolutions sociologiques, favorisant les studios et les sites biens desservis par les transports publics pour la réalisation de nouvelles structures.
- Hélène Launay, de l'association « Le temps pour toit », nous expliquait la genèse de sa structure, favorisant la cohabitation intergénérationnelle par la mise à disposition d'un hébergement chez des particuliers âgés pour des jeunes prêts à prendre en charge de menus services. Le rôle de l'association est d'articuler des demandes complémentaires (hébergement/services) sur la base d'une convention entre les contractants. Cette action a été favorisée par le Fond Social Européen et a une bonne couverture médiatique (effet « canicule »). Elle fonctionnait en 2005-2006 avec une soixantaine de binômes.

Christian Pihet, du laboratoire CARTA introduisait la discussion (vite interrompue faute de temps).

### III.3 Séminaire des 27 et 28 avril 2007

Le thème du second séminaire des 27 et 28 avril 2007 s'intitulait « **Jeunes et personnes âgées dans l'espace public** ». Nous l'avons initialement couplé avec une réflexion sur l'espace privé, mais ces problématiques étant d'une grande richesse nous avons pris le parti de les singulariser.

Ce séminaire s'articulait au départ autour de trois tables rondes : une première portait sur les enjeux de l'accessibilité à l'espace public de catégories de populations considérées comme vulnérables (« enfants », « personnes âgées »). Nous l'avons nommé « *Espace public, accessibilité et compétences urbaines des jeunes et personnes âgées* ». La seconde « *Droit de cité des « jeunes » et des « vieux »* », interrogeait la visibilité des jeunes et des personnes âgées dans l'espace public ainsi que la cohabitation intergénérationnelle. La dernière, que nous avons du supprimer, du fait de l'indisponibilité de certains intervenants (Didier Vrancken, sociologue, Professeur à l'Université de Liège et François Sicot, sociologue, Maître de conférences à Toulouse), souhaitait aborder les relations intergénérationnelles et l'incidence des rapports sexués dans le processus de construction du sentiment d'insécurité. Ce sera pour une autre fois...

La première table ronde du jeudi 26 avril après-midi, questionnait les notions d'accessibilité à l'espace public telle qu'elle est mobilisée en lien avec à des figures préconstruites de « jeunes » et « vieux ». Nous avons regretté de n'avoir pu convier à cette séance de travail Marc Relieu et Louis Quéré, dont le rapport produit à propos de l'accessibilité au handicap, en 2002 pour le PUCA avait nourri notre réflexion. En effet, L'appropriation des espaces publics repose sur l'expression d'une compétence urbaine multiforme. Nous pouvons cependant nous interroger sur la manière avec laquelle les jeunes enfants et les personnes âgées sont en mesure d'exercer, de développer, d'ajuster leur compétence dans un environnement conçu en fonction d'une norme standard d'individus adulte autonomes, actifs, matures, mobiles. Ce hiatus entre l'environnement construit et l'écart à la norme qu'ils représentent participent à leur construction comme public « vulnérable » et peut participer à favoriser leur confinement à l'espace privé. Comment les représentations sociales de l'espace urbain participent-elles aux balisages des pratiques? Comment les Pouvoirs publics pensent-ils la présence « hors les murs » de ces catégories de population dans l'espace aménagé ?

Afin de répondre à ces interrogations, Tristan Salord (CIRUS, étudiant en Master et chargé d'étude, anthropologue et sociologue), proposait en introduction plusieurs points de convergence de l'approche de l'accessibilité urbaine des (très) « jeunes » et des personnes âgées : un questionnement sur les figures sociales (vulnérables) en jeu, sur le sens (éthico-moral et politique) de l'accessibilité, sur la dimension normative de « l'espace public ». Il évoquait alors des éléments de problématisation préalablement esquissés dans le cadre d'une synthèse bibliographique concentrée sur l'accessibilité des « vieux » à la ville, en lien avec les premiers résultats d'un contrat de recherche pour le PUCA, mené par l'équipe toulousaine (« *Droit de cité des personnes âgées et aménagement de l'espace public en ville - Représentations, modalités d'action et expériences urbaines en France, Allemagne et Espagne* »). Quatre intervenants étaient alors amenés à s'exprimer.

- Sandrine Depeau, chercheur CNRS au laboratoire RESO de Rennes et psychologue de l'environnement nous présentait ses recherches sur « *Les parcours pédestres des enfants dans l'espace public* ». Elle nous interpellait sur le paradoxe que constitue l'injonction discursive à l'autonomie portée par l'éducation des enfants et la protection dont ils font l'objet, à mesure que s'affirme une pression sécuritaire, aboutissant à leur retrait effectif de l'espace public. Elle nous donnait d'abord quelques jalons historiques et méthodologiques de l'observation des usages enfantins de l'espace urbain ou encore de leur autonomie de déplacement (notamment le modèle de Bronfenbrenner). Ces travaux de psychologues ou d'urbanistes tendaient à confirmer une réduction tant de l'espace investi que des pratiques et déplacements non supervisés par des adultes. Elle nous exposait ses objectifs de recherche :

comprendre l'émergence de l'autonomie chez des enfants de 10-12 ans en tenant compte de facteurs objectifs (structure urbaine, configuration du secteur proche) et des facteurs subjectifs (rôle de l'expérience : étendue des déplacements, compétences cognitives et activités sociales). Elle mettait en évidence que si dans Paris intra-muros l'autonomie s'acquiert par le « brassage et la diversité des activités des adultes », les villes nouvelles favorisent l'apprentissage par et dans le groupe de pairs. Ces différences produisent des différenciations cognitives (carte mentale structurée, type « map » contre carte mentale séquentielle, type cheminement). Elle mettait également en évidence l'emprise des recommandations parentales sur les pratiques ainsi que leurs différenciations sexuées. Sa focalisation sur le trajet scolaire et l'action des pédibus, montre que ces derniers sont certes un mode de mise en visibilité des enfants, mais bien plus l'expression du lien social et de la convivialité parentale et fort peu un enjeu d'autonomisation.

- Didier Kakzan, médecin généraliste, représentant et fondateur de l'association « les chemins de l'école » de l'école Jules Julien, dans le quartier de Rangueil, à Toulouse est également membre du réseau de prévention de l'obésité chez les enfants. Il nous expliquait la genèse de cette expérience de pédibus. C'est la convergence de deux préoccupations, l'une de santé publique, l'autre environnementale (favoriser les circulations douces), qui est à l'origine de cette initiative. Pourtant il s'agissait aussi que les enfants se réapproprient la rue et le chemin de l'école. Actuellement, sept lignes de déplacements sont en fonctionnement, représentant jusqu'à 25 minutes de marche et impliquant 90 enfants environ. Le pédibus est encadré par des parents d'élèves volontaires et a permis une réflexion de la mairie pour l'ajustement des aménagements urbains sur les parcours. L'expérience est en voie d'extension à sept autres écoles toulousaines. Il semble qu'elle génère aussi de la convivialité, à l'exemple du pique-nique de quartier organisé sur le parcours à l'occasion de l'anniversaire de l'association. Par ailleurs, les enseignants notent les effets positifs des pédibus sur le comportement des enfants, plus détendus à leur arrivée à l'école.
- Béatrice Chaudet, doctorante en géographie à l'Université d'Angers, nous présentait un exposé de son travail de thèse sur l'accessibilité à l'espace public des personnes âgées en situation de handicap en France et au Québec et appelait de ses vœux « une autonomie de déplacement quel que soit son âge et son handicap ». Elle rappelait que le concept de handicap initialement centré sur l'état de santé et les capacités de l'individu, prend désormais en compte le contexte environnemental dans lequel l'individu évolue. Ses recherches se recentrent sur l'observation des cheminements dans leur milieu de vie de personnes âgées en perte progressive d'autonomie (difficultés de mobilité et déficience sensorielle). Elle mettait alors en évidence les « stratégies » mises en œuvre consciemment et inconsciemment par ses enquêtés, lors de leurs sorties. A partir de ces observations, elle établissait un diagnostic de ces espaces de cheminement (« inclusifs », s'ils favorisent le déplacement ; « exclusifs » s'ils révèlent des « barrières » à la circulation et à l'orientation.). Sur la base d'une grille de lecture normalisée, elle définissait un ratio d'accessibilité à destination des aménageurs.
- Serge Clément, chercheur au CIRUS (Toulouse) et sociologue présentait alors une relecture d'expériences de recherches sur les personnes âgées, effectuées dans différents cadres. Il réagissait également aux exposés précédents. Il notait dans un premier temps la difficulté à saisir la spécificité de « l'incompétence » des personnes âgées dans l'espace urbain. La vieillesse est trop aisément assimilée au « handicap » et à « l'incapacité ». Il y a une spécificité « vieillesse » qui n'est pas réductible à cette vision déficitaire. Pour la personne âgée, sortir de chez soi n'est pas une simple question d'incapacité. Le refus de sortir (ou l'affirmation que l'on ne sort pas) peut également avoir pour origine la fatigue, le manque d'envie, l'évaluation

de l'intérêt de l'effort. Ce processus intérieur a été qualifié de « déprise » par l'équipe toulousaine. Le vieillissement s'émaille d'abandons, mais aussi de petits faits et opérations structurantes garantissant le maintien de l'identité. L'envie est fluctuante et son entretien est peut-être plus en relation avec le lien social, le regard des autres, le sentiment de légitimité ou d'illégitimité à investir l'espace public, qu'avec la « compétence ». La déficience de légitimité, si évidente en France, à l'inverse de l'Espagne, ne peut être compensée ni par des aides techniques, ni par des aménagements « adaptés » aux incapacités et elle favorise la réclusion. La société française serait-elle « tanatomaniaque » (Mauss) avec ses « vieux » ?

La discussion mettait en évidence la difficulté actuelle à articuler la notion d'accessibilité à celle de légitimité à exister dans l'espace public. Elle questionnait notamment l'approche catastrophiste du vieillissement démographique et invitait à prendre en compte la dimension normative des interactions comme des aménagements de l'espace public. Elle constituait, au total, une excellente introduction à la seconde table ronde.

La dernière table ronde du 28 avril « *droit de cité des jeunes et des personnes âgées* » était introduite par Anita Meidani, sociologue et enseignante-chercheuse au CIRUS. Elle interrogeait la « visibilité » des « jeunes » et des « vieux », les modalités du contrôle social qui s'exerce sur leur investissement et leur pratique de l'espace public comme le marqueur d'une place à négocier. Quels sont les termes et les enjeux de cette négociation, quels mécanismes conduisent certaines populations à l'effacement ? Comment les distinctions culturelles, sociales et sexuées participent-elles à définir des « droits de cité » à géométrie variable, en quoi les dispositifs politiques ou spatiaux (comme l'aménagement des espaces et lieux publics) participent-ils à cette définition des modalités d'accès à une (re)présentation publique de soi ? Telles étaient les questions introductives à la présentation de cinq contributions.

- Mélanie Gambino, géographe ruraliste, membre du laboratoire « Dynamiques rurales » à Toulouse, a abordé dans sa thèse la question des pratiques et représentations de l'espace des jeunes qui habitent dans les territoires ruraux de « faibles densités » (Périgord vert et Irlande). Elle s'interrogeait sur les différenciations à prendre en compte dans les pratiques quotidiennes de cette jeunesse. Il semble tout d'abord que ces territoires souffrent du déficit d'espaces publics et de lieux intergénérationnels de parole et a contrario présente une infinité d'espaces « libres » et vides. Il faut alors interroger le regard des adultes, qui qualifient les jeunes plutôt comme des êtres imparfaits, générateurs d'insécurité, à écarter de la vie publique et des espaces de sociabilité des « grandes personnes », tant qu'ils ne singent pas leur comportement. Les sociabilités des jeunes investissent alors des espaces cachés, à l'écart des interactions sociales, ou les routes. Pourtant la revendication à être visibles dans l'espace public est plus forte chez les jeunes adolescents (les moins désirés) que chez les jeunes plus âgées, qui eux tendent à s'en écarter pour favoriser leur vie professionnelle et familiale. La demande revendicative de visibilité publique semble être plutôt un désir masculin d'affirmation de sa virilité (surtout en Irlande). En outre, trois catégories d'usages de l'espace par ces jeunes peuvent être distinguées : une première confine les pratiques à un périmètre fortement fréquenté, une seconde se structure à partir d'une bipolarisation des usages (entre ville et campagne), une troisième semble articulée en réseau autour de pratiques séquentielles. Ces recherches montrent cependant l'obsolescence du mythe de la socialité villageoise qui favoriserait le lien intergénérationnel.
- Fabrice Escaffre, géographe, post-doctorant au CIRUS intervenait sur les pratiques ludo-sportives des jeunes dans l'espace public à partir de son travail de thèse. Ces

dernières mettent en évidence une variation de la publicité de ces espaces, indissociable de processus d'appropriations sélectifs, de phénomènes d'inclusion/exclusion, de différenciation sociale accentuée des territoires urbains, qui interrogent globalement le « vivre-ensemble ». Parmi ces pratiques ludo-sportives sont pris en compte le jogging, la course à pied, le vélo, les sports de ballon (foot, basket de rue), ou encore la glisse urbaine (roller, skate, BMX). La recherche s'est articulée autour d'observations et enquêtes (entretiens, 400 questionnaires) dans un échantillon d'espaces publics toulousains. De fait, dans ces enquêtes auprès des usagers sportifs, ce sont principalement les « jeunes » (50% de 16-25 ans) et les hommes qui sont représentés. Trois figures d'usagers se dégagent de ces enquêtes, celle de l'« habitué » pratiquant à proximité sur un parcours ou un lieu « préféré », le « zappeur », changeant de lieux régulièrement (très représenté pour la glisse urbaine) et maîtrisant la mobilité, l'« assigné », contraint de pratiquer sur un lieu, ou des lieux limités, parce qu'il a moins accès à la mobilité, mais aussi parce que les dispositifs sportifs mis en place par la collectivité visent à éviter le déplacement de certains publics de pratiquants. Sont principalement concernés les sports de ballon (foot, basket de rue) qui ont fait l'objet, dans les quartiers populaires, de la création de « city-stades ». Ces équipements créés depuis le début des années 90, dans le cadre des opérations « anti-étés chauds », sont appropriés très fortement par les jeunes résidant immédiatement à proximité et ne donne pas lieux à des recrutements d'usagers extérieurs. Ainsi, pour reprendre l'expression d'Etienne Tassin, l'espace public se réduit à un espace « commun », communautaire.

- Alice Rouyer et Monique Membrado, respectivement enseignante-chercheuse et chercheuse au CIRUS à Toulouse présentaient les premiers éléments d'une réflexion conduite par l'équipe toulousaine dans le cadre d'un programme de recherche pour le PUCA intitulé « Droit de cité des personnes âgées en France, Allemagne et Espagne ». La problématique de cette recherche interrogeait l'ambiguïté de la notion d'« espace public », une notion polysémique passant mal l'épreuve de la traduction auprès de partenaires étrangers, mais articulant avantageusement l'évocation d'un espace physique de coprésence et d'interactions sociales avec des modalités politiques de régulation du « vivre ensemble ». Leurs exposés devaient se recentrer sur la différenciation des dispositifs publics et sociaux favorisant la visibilité des « personnes âgées » dans l'espace urbain et dans l'espace politique local. Alice Rouyer évoquait la situation allemande et rappelant des modalités de construction institutionnelle d'une « communauté de personnes » à l'échelle fédérale comme à l'échelle des collectivités locales (les conseils représentatifs des seniors), favorisée par l'existence d'organisation de lobbying forte (les panthères grises), voire d'un parti (Die Grauen). A ces dispositifs s'ajoutent des procédures de participation des « personnes âgées » dans le cadre de l'élaboration de schémas gérontologique locaux. A côté de ces procédures de représentation d'une « communauté de personnes âgées » coexistent des dispositifs communautaires (protestants, catholiques, laïques, socialistes, ethniques, gays, etc..) favorisant les solidarités et interactions intergénérationnelles. Ils sont encouragés par la configuration paritaire du système de protection sociale et par une forte imbrication des structures associatives. La « Diaconie » protestante ou la « Solidarité populaire » de l'ex-RDA bénéficient ainsi d'une assise territoriale forte par le biais d'une nébuleuse d'organisations contribuant à la consolidation d'un référent communautaire. Pourtant émergent également des réseaux communautaires plus « hors-sol », de types ethniques ou relatif à l'orientation sexuelle, comme les celui des gays et lesbiennes. Monique Membrado, pour sa part, rappelait la dimension familialiste du contexte espagnol ou le manque de services à la personne est patent. Comme en Allemagne, la nouvelle loi sur la dépendance ne s'adresse pas à une catégorie d'âge, mais englobe toute les situations de handicap. Or le handicap ne fait pas l'objet, comme en France d'un processus de relégation dans l'invisible. Il est significatif que les

Espagnols aient traduit le « droit de cité des personnes âgées » par le « el derecho de vivir » (le droit de vivre) des « anciens » (mayores). Les « pactes ciudadanos » (pacte citoyen/citoyen) ont pour fonction de garantir l'accessibilité de l'espace public à tous et les municipalités appréhendent les « vieux » comme participants actifs à la vie sociale, comme le monde la configuration même des « club » (centros de convivencias) ouvert sur la ville et impliqués fortement dans la vie politique locale. Le risque de la loi dépendance sera peut-être de favoriser le développement d'une vision plus médicale et déficitaire du vieillissement.

- Brigitte Martin et Geneviève Larquère, responsables de l'association Générations Solidaires dans le quartier d'habitat social d'Empalot et médiatrices du CLIC Empalot-Rangueil, Toulouse nous parlait « Des vieux, des lieux, des liens » de leur « cité » populaire de 6500 logements. La genèse de l'association est indissociable des politiques de la ville. C'est dans le cadre d'une opération de développement social des quartiers (DSQ) qu'un diagnostic local révélait que 43% des chefs de famille avaient plus de 60 ans. Or cette population était peu visible et mal connue. Le « groupement Azur », qui rassemblait l'ensemble des associations du quartier avait mis en place une commission « personnes âgées » à l'origine de la création de l'association. Les intervenantes, arrivées en 1990 souhaitaient développer l'action sociale vers les plus anciens et favoriser le maintien à domicile. Le local est au cœur de la cité à proximité du foyer des personnes âgées. L'association s'occupe plutôt de personnes de plus de 80 ans, des femmes, en perte d'autonomie et confrontées à des difficultés économiques. Pour elles, le quartier a beaucoup changé et génère un sentiment d'insécurité. Leur espace de vie se réduit progressivement. « Générations solidaires » essaie de les intégrer à la vie sociale du quartier grâce à un réseau formel et informel comprenant les intervenants à domicile, mais aussi les commerçants, les associations, les écoles. Ce public se sent rejeté, sans valeur. L'expérience récente d'accueil d'artiste en résidence a permis à Nicolas Simaric de créer son « catalogue de la Déroute » où toutes les personnes du quartier venaient poser, y compris les très âgées, allant à l'encontre de cette invisibilité. L'association favorise la participation des anciens au Conseil de quartier et leurs investissements physique des bas d'immeubles, (généralement appropriés par les plus jeunes), voire leur présence dans des manifestations revendicatives (par exemple contre la violence faite aux femmes), leur participation aux scrutins électoraux. La résidentialisation du quartier sera également préparée par des visites dans d'autres quartiers.
- Jean Mantovani, sociologue, membre de l'Observatoire régional de la Santé revenait rapidement sur la spécificité de l'expérience du quartier d'Empalot. Il est exceptionnel de trouver en France une telle intégration de l'action vers les publics âgés. Il abordait ensuite la construction du sentiment d'insécurité telle qu'elle apparaît dans le cadre des enquêtes menées antérieurement dans le cadre de l'Observatoire. Après avoir rappelé les composants de la « déprise » (sélection des espaces, des relations, préservation de l'essentiel, en lien avec un réajustement de l'identité). Ainsi le sentiment d'être en bonne santé ou de ne pas être en bonne santé n'est pas lié à la santé objectivée par les médecins. Elle est corrélée avec le sentiment d'utilité ou d'inutilité, de sécurité ou d'insécurité. L'engagement dans l'espace public est liée à la perception du droit, du risque à y être, mais aussi du sens d'y demeurer. La perte des repères temporels et spatiaux accompagne la perte de sens. On retrouve certains de ces rapports à l'espace public chez les personnes en situation de précarité.

### III-4 Bilan

Les activités de l'atelier « Habitants "jeunes", habitants "âgés : Mise en regard des pratiques résidentielles, enjeux pour les politiques de l'habitat. », s'inscrivaient dans une logique d'expérimentation, tant dans leur logique de confrontation thématique que dans leur logique de fonctionnement.

Du point de vue thématique, nous sommes confortées dans nos intuitions quant à la richesse de la confrontation des problématiques construites sur des catégories d'âges et souvent dissociées. Nous sommes également satisfaites de l'apport des rencontres interdisciplinaires et encouragées par l'implication des jeunes chercheurs. Les orientations thématiques choisies sur cette période ne constituent qu'une dimension restreinte des espaces et topiques de rencontre possibles.

Les interrogations sur la construction des « publics » dans le cadre des politiques de l'habitat est indissociable de la petite fabrique des « problèmes publics ». Or nous avons constaté combien ils influent sur les investigations (parfois il est vrai, de commande) des chercheurs. Il nous semblait de ce fait nécessaire d'ébranler quelque peu le prêt à penser de l'âgisme, par une réflexion sur les indicateurs et les outils, ou encore, par une mise à plat des présupposés de certains discours sur le vieillissement démographique, sur la dépendance, sur l'autonomie de la jeunesse, sur le lien intergénérationnel, ou encore sur la vulnérabilité. Il est frappant de constater, combien les catégories d'âges que nous avons prises en compte se traduisent, en France, dans les perceptions, comme des écarts à la norme, voire comme des figures du déficit de compétences : Les jeunes sont des adultes imparfaits, les personnes âgées des adultes devenus déficients. La question de l'accès au logement des jeunes, par exemple, est explicitement associée à un parcours d'apprentissage, de défamilialisation, d'autonomisation. A l'inverse l'enjeu de la production de logement « adaptés » ou d'un environnement « accessible » aux personnes âgées entérine la superposition des figures de la vieillesse et du handicap et la protection sociale tend de plus en plus à une « refamilialisation » des solidarités.

Il serait fructueux, dans le cadre du prochain programme, de poursuivre un cycle de confrontation en abordant d'autres thématiques. Nous avons évoqué, une confrontation d'études sur l'espace privé, il serait également intéressant d'aborder la multi-résidence, la secondarité. La confrontation internationale semble également d'une extrême richesse. Pourtant, l'atelier a souffert de ses modalités de fonctionnement. La volonté d'une ouverture du dispositif aux équipes provinciales n'a été qu'en partie réalisée. En effet, la localisation en régions des séminaires permet difficilement aux publics intéressés d'assister aux tables rondes sans y intervenir (et de ce fait sans être défrayés) et les laboratoires ne sont pas toujours en mesure de favoriser la participation de leurs membres. Dès lors, l'atelier a du mal à « faire réseau » sur la base de ses seules activités. La prise en charge du séminaire par une université a cependant le mérite de conforter les liens avec les acteurs locaux. Or cette implication des professionnels nous semble d'une grande importance. Nous cherchons de ce fait une nouvelle formule, moins lourde en termes d'organisation. Nous n'excluons pas, par exemple, que certaines activités se situent à Paris. Nous savons par ailleurs, que l'implication de Toulouse sera plus difficile sur l'année 2008, puisque l'équipe prépare un colloque international sur l'expérience du vieillissement.

Nous avons eu la prudence, pour cette phase expérimentale, de ne pas nous engager sur une publication ambitieuse. Nous souhaitons cependant publier une version plus complète, voire enrichie, des séminaires dans le cadre des cahiers du CIRUS-CIEU.

## **Activité internationale**

Le Gis a poursuivi son investissement dans le réseau européen ENHR. Ce qui a consisté à participer en particulier au comité de coordination et aux conférences annuelles de ce réseau.

### **I - Participation au Comité de coordination de l'ENHR**

Claire Lévy-Vroelant, et Christian Tutin ont été élus pour 4 ans, en juillet 2006, au Comité de coordination de l'ENHR. Ils ont participé aux réunions de ce dernier :

- à York (Angleterre), Avril 2006
- Ljubljana (Slovénie), Juillet 2006
- Paris (France), octobre 2006
- Gävle (Suède), Avril 2007
- Rotterdam (Pays-Bas), Juin 2007

La réunion de Paris des 20 et 21 octobre 2006 était co-organisée et financée par le GIS et le CSTB.

### **II - Participation aux conférences annuelles de l'ENHR**

Plusieurs membres du GIS ont participé aux conférences annuelles de l'ENHR :

- à Ljubljana en juillet 2006 : Benoît Filippi, Christian Tutin, Nathalie Ortar.
- à Rotterdam en juin 2007 : Christine Lelévrier a participé à une table ronde sur la démolition de logements en Europe ; Benoît Filippi, Christian Tutin et Maxime Chodorge ont participé aux ateliers mais sans présenter de communication.

Par ailleurs, un atelier commun GIS ENHR sur le logement social -dont les activités ont été présentées dans la partie relative au programme 2 - a fonctionné de mars 2006 à juin 2007. Un colloque international sur l'avenir du logement social en Europe en est directement issu et se déroulera les 22 et 23 novembre 2007 à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées de la rue des Saints Pères. Cet atelier poursuivra ses activités en 2008-2009 (voir plus haut, le compte-rendu des activités du programme 2).

Dans le prolongement de la conférence européenne sur l'Instabilité des marchés immobiliers en Europe organisée à Créteil en juin 2007 (voir plus haut, le compte-rendu des activités du programme 1), il est par ailleurs envisagé de lancer un autre atelier Européen sur l'accession à la propriété.

### III - Colloque sur L'avenir du logement social en Europe

Le colloque européen sur « L'avenir du logement social en Europe » s'est tenu à l'ENPC les 22 et 23 novembre 2007. Co-organisé par le GIS et l'ENHR, avec la participation des Universités de Paris 8 et Paris 12, il a été financé par la Caisse des Dépôts et Consignations, la Fondation Abbé Pierre et la Ville de Paris. L'assistance a été fournie et studieuse, et tous les intervenants étaient présents, malgré des conditions **externes peu favorables** (dernières journées de grève des transports) : 150 personnes s'étaient inscrites, et chaque session a effectivement été suivie par 100 à 120 personnes. Conformément à l'objectif visé, qui était de resituer les débats français sur le logement social dans le contexte européen, la plupart des participants venaient des administrations publiques (Etat ou collectivités locales) en charge de la politique du logement et des organismes de logement social. Les trois demi journées ont donné lieu à 14 communications et 3 tables rondes (nouvelles solidarités ; vendre ou construire, faut-il choisir ? ; urbanisme et logement social). Les communications venaient de chercheurs de 7 pays Européens, et les tables-rondes réunissaient des acteurs français du logement social et un « témoin » européen.

Le programme du colloque a été élaboré à partir des travaux de l'atelier commun GIS / ENHR qui a regroupé une vingtaine de chercheurs de mars 2006 à mai 2007 (voir plus haut, le compte-rendu d'activité de cet atelier).

La première session, où sont intervenus Peter Malpass (U West England), Kath Scanlon (LES), Christine Whitehead (LES) et Laurent Ghekière (Czecodahs), était consacrée aux rapports entre les tendances observées dans *le logement social et les réformes de l'Etat providence* intervenues dans les différents pays. Elle a mis en lumière les convergences entre pays, mais aussi des structurations historiques aboutissant à des positions relatives très différentes du logement social selon les pays.

Une claire opposition s'est dégagée entre deux conceptions du rôle du logement social en Europe : une conception « résiduelle » (le logement social réservé aux exclus, tout les autres se logeant sur le marché) et une conception « généraliste » (le logement social un produit ouvert à l'ensemble des salariés, comme en Autriche ou en France), voire « universaliste » (à la hollandaise).

L'intervention de Laurent Ghekière a montré en quoi l'application au logement des règles du marché unique pesait en faveur de la conception « résidualiste » du logement social, et mettait dans plusieurs pays le secteur en situation d'insécurité juridique.

La table-ronde « *Mutations des formes de financement et nouvelles solidarités* », qui réunissait A. M. Fribourg, C. Rheinprecht (U de Vienne), C. Robert (FAP), J.-P. Schafer (CDC) et M. Uhry (ALPIL), sous la présidence de Darinka Czishke (Cecodhas), a permis de cerner à la fois les particularités de la situation française, et l'existence de problèmes communs à la plupart des autres pays, notamment celui de l'insuffisance de l'offre de logements abordables. Plusieurs intervenants ont insisté sur le besoin d'un parc locatif, et l'impossibilité de résoudre la crise du logement par la seule politique de soutien à l'accession.

La seconde session comportait des interventions de B. Filippi, L. Magnusson, A. Murie, M. Stephens et C. Tutin. Consacrée aux rapports entre *logement social et marchés*, elle a traité d'une part des processus de privatisation intervenus sous des formes diverses en Europe, et d'autre part de la position du logement social sur les marchés locaux, en termes de ségrégation, de peuplement (mixité sociale) et de trajectoires résidentielles.

La diversité des formes et des conditions de la « privatisation » a été soulignée. Parmi les évolutions récentes, la sortie du conventionnement du parc social allemand ainsi que les stratégies des OLS néerlandais, qui sont interpellés au niveau européen sur leur légitimité économique et sociale, ont fait l'objet de discussions. Les risques inhérents à la vente des logements sociaux aux résidents ont par ailleurs été soulignés à partir du cas Anglais par Alan Murie.

La table-ronde, sur « *Vendre ou construire, faut-il choisir ?* » qui a suivi la seconde session, réunissait sous la présidence de V. Renard (CNRS), M. Elsinga (OTB, Delft), S. Grave (SNI), L. Legras (USH), P.L. Marty (Cecodhas), J. L. Poidevin (Nexity). Elle a fait ressortir les interrogations des organismes HLM quant à l'opportunité et aux modalités d'éventuels programmes de vente d'une partie de leur parc. Tout en s'affirmant ouverts à cette possibilité, ils se sont montrés soucieux de ne pas brader leur patrimoine, et que les ventes effectuées correspondent à une gestion active du stock, et non à un début de « résidualisation » du locatif social.

La troisième et dernière session avait pour thème le *rôle du locatif social dans les politiques urbaines*, en particulier les politiques de renouvellement urbain, qui faisaient également l'objet de la dernière table-ronde. Aussi bien dans la session (J. Hégédus, C. Lelévrier, T. Knorr-Siedow, F. Wassenberg) que dans la table-ronde (présidée par B. Madelin (Profession Banlieue) et en présence de M. Bonetti (CSTB), P. Bridey (I3F), C. Cheve (Foncière Logement), W. Rickert (ville de Hambourg), J.-J. Serey (ville de Montreuil) et H. Vieillard-Baron (U. Paris X Nanterre)), les deux questions des impacts du renouvellement urbain, en termes de peuplement et de mobilité, et de la participation des habitants à l'élaboration des programmes, ont émergé comme thèmes majeurs des discussions.

Toutes les présentations sont disponibles sur un site dédié : <http://sh.colloque.free.fr>  
Une série de publications intermédiaires devraient par ailleurs intervenir :

Une transcription des débats a été commandée, grâce à un soutien de la CDC, et devrait être disponible début 2008. Elle permettra, dans l'attente d'une véritable publication qui ne pourra pas intervenir avant l'automne 2008, de disposer d'un premier document de synthèse.

L'ensemble des communications, retravaillées par leurs auteurs, seront publiées en langue anglaise à l'été 2008 par la LSE. Une édition française devrait la suivre fin 2008.

## **Actions hors programme**

### **JOURNEE D'ETUDE JEUNES CHERCHEURS « LE LOGEMENT ET L'HABITAT COMME OBJETS DE RECHERCHE »**

Organisée par Lucie BONNET (GIS Socio-économie de l'habitat) et Hovig Ter MINASSIAN (LADYSS)

#### **I - Objectifs scientifiques**

La journée d'étude Jeunes chercheurs « Le logement et l'habitat comme objets de recherche », organisée conjointement par le GIS socio-économie de l'habitat et le laboratoire LADYSS, s'est tenue le 22 mai 2007 au Carré des sciences (paris 5<sup>ème</sup>).

Elle s'inscrit dans le prolongement d'une première édition de cette journée, co-organisée en mai 2005 par le GIS socio-économie de l'habitat et l'une de ses autres équipes membres : le laboratoire CRETEIL.

L'organisation de cette deuxième édition avait été approuvée lors du comité de programme de l'automne 2005, et un intervalle de deux ans entre ces deux éditions avait été jugé opportun afin de permettre un certain renouvellement des intervenants, et du fait du temps requis pour préparer au mieux cette manifestation.

A la suite du bilan positif tiré de la première expérience, les objectifs de cette journée ont été reconduits. Ils consistent à promouvoir un dialogue entre disciplines traitant des questions du logement et de l'habitat ainsi qu'à fédérer et rendre visible les orientations de recherches développées par de jeunes chercheurs (DEA, doctorants, docteurs ayant soutenu depuis peu).

Elle visait ainsi trois objectifs principaux :

- fédérer les jeunes chercheurs travaillant sur le logement et l'habitat, de manière large, ouverte et transdisciplinaire ;
- soumettre ces recherches à la contradiction et au débat avec d'autres chercheurs ;
- leur fournir une tribune et donner une visibilité à leurs travaux.

#### **II - Activité**

La préparation de cette journée s'est déroulée de mars 2006 à mai 2007. Les textes définitifs des communications présentées le 22 mai derniers seront réunis au cours de l'été 2007, afin de préparer une édition numérique de ces actes à la rentrée 2007. Une sélection des meilleures contributions sera par ailleurs établie pour être proposée à un éditeur en vue d'une publication.

*Mise en pace de la démarche : réunion d'un comité scientifique et validation de l'appel à communication*

En mars, des contacts ont été pris au sein du LADYSS afin de rencontrer des doctorants susceptibles de s'investir dans l'organisation de cette journée. Hovig Ter Minassian, doctorant au LADYSS, s'est montré intéressé par cette démarche. Ce dernier a rédigé, conjointement avec Lucie Bonnet pour le GIS, un projet de texte d'appel à communication et de calendrier. Ceux-ci ont été soumis aux personnes sollicitées pour faire partie du Comité

scientifique de la journée, dont les noms ont été proposés par le directeur du GIS, Christian Tutin, et le directeur adjoint du LADYSS, Frédéric Pousin.

Le Comité scientifique de la journée a été fixé en mai 2007, et sa composition était la suivante :

Jean-Yves Authier (GRS, Université Lumière Lyon II), Martine Berger (LADYSS), Catherine Bonvalet (INED), Jean-Philippe Brouant (GRIDAUH - Université de Paris I), Philippe Guttinger (LADYSS), Marie Christine Jaillet (LISST-CIEU), Hélène Jannièrre (LADYSS), Hubert Jayet (Université de Lille I), Denis La Mache (LADYSS), Christine Lelévrier (IUP, Université Paris XII Val de Marne), Claire Lévy-Vroelant (CRH - Université Paris VIII), Isabelle Maleyre (Université Paris XII), Nathalie Ortar (LET), Michel Streith (LADYSS)

Le texte de l'appel à communication a été validé et diffusé à partir de juin 2007.

#### *Organisation de la journée :*

Le Comité scientifique de la journée s'est réuni à deux reprises : une première fois en janvier 2007 pour sélectionner les propositions reçues et établir une première ébauche de programme ; une seconde fois en mars 2007 pour affiner le programme au vu des versions provisoires des textes de communications reçus. En dehors de ces réunions, le travail de préparation a été poursuivi au sein de groupes restreints composés pour chacun des ateliers et coordonné par Lucie Bonnet et Hovig Ter Minassian.

La journée d'étude a été composée de quatre ateliers se tenant simultanément, chacun de ces ateliers étant lui-même organisé en trois séquences de deux heures comprenant trois ou quatre intervenants et un discutant. Les thématiques retenues ont été les suivantes (voir le programme complet en annexe) :

#### Atelier 1 : Politiques publiques

- Le logement social en mutation
- Territoires et action publique
- Loger les pauvres : normes et pratiques

#### Atelier 2 : Modes d'habiter

- Regards historiques
- Modes d'habiter atypiques
- Habiter / cohabiter

#### Atelier 3 : Conception / Production / Appropriation

- Des opérations et leur peuplement
- Doctrines, modèles et transferts
- Les espaces de la maison individuelle

#### Atelier 4 : Stratégies résidentielles

- Gentrification
- Choix résidentiels
- Marchés

Cette journée a réuni environ 130 personnes, dont 39 « jeunes chercheurs » intervenants, 16 chercheurs dans les rôles de discutants ou présidents d'atelier, et 75 participants.

En permettant de rassembler des jeunes chercheurs provenant d'horizons disciplinaires et institutionnels très divers, cette journée a répondu à son objectif premier.

Les 39 intervenants présents venaient ainsi de 32 laboratoires différents. Les provenances géographiques sont elles-mêmes variées et cette journée a été l'occasion de réunir des doctorants de laboratoires situés en région et à Paris, ainsi que des intervenants francophones de l'étranger (Suisse, Belgique, Allemagne, Italie...).

Au niveau des disciplines représentées, on constate, comme en 2005, une présence forte des sociologues, politistes, anthropologues, urbanistes et géographes. Cette seconde édition a par ailleurs été l'occasion d'accueillir davantage d'intervenants historiens. Comme en 2005, les économistes et les juristes n'ont pas répondu à l'appel.

De nombreux intervenants ont indiqué avoir vivement apprécié le cadre d'intervention qui leur était proposé, et certains d'entre eux sont repartis avec des projets de collaboration dont on s'efforcera de suivre la concrétisation.

On peut par ailleurs noter que cette journée a bénéficié de la dynamique mise en place lors de la première édition. Parmi différents indices témoignant d'une meilleure visibilité de cette démarche, on peut noter que le nombre de propositions reçues avant sélection a été plus important qu'en 2005. Par ailleurs, pour certains des participants de la première édition, cette journée a pris la figure d'un second rendez-vous. Il semble donc que l'inscription de cette démarche dans la durée en conforte les objectifs d'animation scientifique auprès des jeunes chercheurs.

Le GIS prévoit donc de préparer pour le printemps 2009 une troisième édition de la Journée jeunes chercheurs en sciences sociales sur le logement et l'habitat, et d'éditer sous la forme d'un ouvrage collectif une sélection des communications présentées aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> journées.

## **PRIX DE THESE LEROY MERLIN**

Le principe de ce prix de thèse avait été retenu au printemps 2005, suite aux premiers contacts établis avec le cabinet Kuryo, représentant de la Fondation Leroy Merlin Source.

Le jury était composé de :

- Marion Segaud
- Catherine Bonvalet
- Claire Levy-Vroelant
- Françoise Navez-Bouchanine
- Marie-Reine Coudsi
- Antoine Bres
- Jean-Pierre Frey
- Jocelyn Maixent
- Vincent Renard
- Christian Tutin

Un site dédié : [www.prixdetheseleroymerlin.fr](http://www.prixdetheseleroymerlin.fr) a été mis en place pour assurer, en sus des canaux habituels de diffusion du GIS, la circulation de l'information.

Il avait été prévu de distribuer un prix et deux accessits. 16 jeunes docteur(e)s ont concouru. Ont finalement été couronnées lauréates ex-aequo deux thèses de Florence Bouillon sur « Les mondes du squat. Production d'un habitat illégal et compétences des citadins disqualifiés » (thèse de sociologie sous la direction de Michel Agier soutenue en janvier 2007), et de Charlotte Vorms sur « Bâisseurs de banlieue, le développement de La Propseridad à Madrid, 1860-1936 » (thèse d'histoire sous la direction de Gérard Chastagnaret soutenue en novembre 2006), Elle ont toutes deux reçu une dotation de 3000 euros lors de la remise du prix de thèse organisée à la Maison des Polytechniciens le 6 juin 2007.

## **COMMUNICATION**

### **Site Internet**

Le site Internet est régulièrement mis à jour par la secrétaire et la chargée de missions. Afin de le rendre plus visible et de mieux valoriser les activités du GIS, une refonte du site est devenue nécessaire, qui devrait être engagée très prochainement.

### **Lettre du Réseau**

La lettre est diffusée en version numérique auprès des 1200 correspondants du réseau, chercheurs et professionnels, appartenant aux grandes institutions françaises de la recherche et à des organismes publics et privés (administration, collectivités locales, bureaux d'étude) travaillant dans le domaine de l'habitat. Une version papier est par ailleurs diffusée en 200 exemplaires auprès d'un certain nombre d'organismes.

## L'avenir du GIS

L'actuelle convention de GIS prend fin le 31 août 2007. Dans cette perspective, un processus de « refondation » a été engagé à l'automne 2006, visant à la fois à élargir son assise institutionnelle, à mieux l'enraciner dans les milieux universitaires des régions, et à dégager des possibilités de financement nouvelles.

Un comité de visite a été formé en mars 2007 (voir annexe) pour faire un état des lieux de l'action du Gis depuis sa création, de ses forces et faiblesses, mais aussi de sa contribution à l'animation des équipes de recherche. Trois rapports ont été rendus par les « visiteurs » : Christine Whitehead (LES), Danièle Voldman (Paris 1 Panthéon Sorbonne) et Jacques Donzelot (Paris 10 Nanterre). Très convergents, ces rapports ont souligné que le GIS avait bien rempli sa mission d'animation des équipes de recherche et en économie. En point plus problématique et critique, Ils ont relevé le poids excessif du PUCA dans le financement du GIS et appelé à une diversification des modes de financement. Par ailleurs, ces rapports (en particulier celui de Christine Whitehead) ont soulevé la question du décalage entre les missions du Gis et les moyens humains correspondants, qui se traduit par des difficultés de gestion de la structure, et contribue à la fragiliser, en la rendant très dépendante de l'engagement bénévole d'un petit nombre de chercheurs « senior ». Recommandation a également été faite d'une meilleure articulation du GIS avec la commande publique.

Dans le même temps, des contacts étaient pris auprès de différentes universités dans lesquelles des équipes sont depuis les origines du réseau fortement impliquées dans ses activités (pour le moment Lille 1, Rennes 2, Paris 12 Créteil et Toulouse 2 Le Mirail<sup>14</sup>) en vue de préparer un élargissement des partenaires de la convention. Ces contacts ont été fructueux puisque ces quatre universités ont donné un accord de principe à un partenariat avec le GIS. La question de leur contribution financière au fonctionnement du GIS sera réglée après la mise en place des nouvelles instances.

Le conseil d'administration du GIS a définitivement validé, dans sa réunion du 25 avril 2007, la démarche ainsi engagée, et s'est prononcé pour une signature rapide de la nouvelle convention, dont il a examiné un avant-projet présenté par le directeur. Il s'est prononcé pour une simplification et une rationalisation des instances actuelles de pilotage du GIS, notamment pour la suppression du comité de programme au profit d'un organe plus opérationnel qui assiste le directeur du GIS dans sa gestion quotidienne. Le GIS n'ayant pas de personnalité juridique, il a également suggéré de remplacer le conseil d'administration par un comité de directeur. Suite à ce Conseil d'administration, une nouvelle mouture de la convention a été proposée à l'équipe de direction le 14 mai, puis au Conseil scientifique le 16 mai 2007, et ensuite aux différents partenaires sollicités. Cette série de navettes a finalement conduit à proposer de :

- remplacer l'actuelle équipe de direction par un bureau exécutif composé du directeur et de plusieurs directeurs adjoints (au moins 2), dans un souci d'efficacité.
- créer un comité directeur en lieu et place du conseil d'administration
- remplacer le comité de programme par une assemblée générale des adhérents composée des membres du réseau (individuels et équipes de recherche) ;
- simplifier et actualiser les annexes scientifiques ;
- remplacer l'appellation « GIS Socio-Economie de l'habitat » par « GIS Réseau Habitat / logement »
- d'introduire le principe d'une cotisation annuelle de 20 à 30 € pour les adhérents individuels du GIS, et de 200 à 500 € pour les équipes.

---

<sup>14</sup> Dans un deuxième temps, devraient être associés le CSTB, l'IRD et l'Université Louis Lumière Lyon 2

L'un des objectifs visé avec la mise en place de cette nouvelle organisation est de renforcer la visibilité du GIS, sa présence en région, et sa capacité d'intervenir dans le débat public (ce qui répond à une demande forte du comité de visite).

Le renforcement de l'activité internationale du GIS est également un objectif à atteindre, en s'appuyant sur les liens que le GIS a d'ores et déjà tissés avec des partenaires européens, en particulier dans le cadre de l'ENHR.

La nouvelle convention est actuellement à la signature au CNRS, et l'ensemble des partenaires devrait pouvoir y joindre la leur dans la première quinzaine de septembre.

Décembre 2007

## Annexes

### ANNEXES 1 LES PROGRAMMES ET ATELIERS DU GIS (1999-2007)

L'activité du GIS s'est toujours organisée autour de 2 ou 3 programmes scientifiques, portant sur les questions vives des sciences sociales sur l'habitat, et d'un certain nombre d'actions dites « transversales », destinées à assurer la promotion et la valorisation de la recherche, et à structurer le milieu et ses relations avec les milieux professionnels et ceux de l'administration.

Trois programmes de recherche avaient été définis dans la convention de GIS en 1999, qui ont par la suite évolué en fonction de la recomposition des équipes et de l'évolution de leurs préoccupations. Tous les programmes ont vocation à être pluridisciplinaires, même si à un moment donné telle ou telle discipline est plus particulièrement sollicitée sur l'un ou l'autre.

#### Programmes de recherche 1999-2007

Période	1999-2001	2001-2003	2003-2005	2006-2007
<b>Programmes</b> « <i>Espaces résidentiels, territoires urbains, quartiers etc</i> »	Recomposition des espaces résidentiels (J.P. Levy)	Pratiques et formes urbaines : territoires et identités (J.Y. Authier)	Relations au logement, à la ville et recompositions territoriales (J.Y. Authier)	Mutations des comportements résidentiels et des espaces urbains (A. Rouyer et L. Rougé)
<i>Gestion urbaine</i>	Gestion de l'habitat : vers la gestion urbaine de proximité (A. Bourdin)	Gestion urbaine de proximité (A. Bourdin)	Opérationnalisation des politiques de renouvellement urbain et de développement durable (T. Souami)	
<i>Marchés</i>	Marchés locaux et politiques du logement (B. Coloos)	Marchés locaux et politiques du logement (D. Cornuel)		Marchés du logement et systèmes d'habitat (B. Filippi et V. Renard)
<i>Habitat et architecture</i>	Socio-anthropologie de l'habitat et de l'architecture (P. Bonnin, J.M. Léger et R. de Villanova)	Socio-anthropologie de l'habitat et de l'architecture (P. Bonnin, J.M. Léger et R. de Villanova)	Architecture et socio-anthropologie de l'habitat (R. de Villanova)	
<i>Politiques publiques</i>		Fondements juridiques de l'intervention des collectivités locales dans la mise en œuvre du droit au logement (P. Valadou)	Analyse juridique des pratiques des collectivités locales dans le domaine de l'habitat (P. Valadou)	Analyse et évaluation des politiques publiques (C. Lelévrier, T. Souami et C. Tutin)

### Actions transversales

Période	1999-2001	2001-2002	2003-2005	2006-2007
Relations internationales	Action internationale (D. Arbonville)	Action internationale (D. Arbonville)	Action internationale (D. Arbonville et C. Levy-Vroelant)	Action internationale (C. Levy-Vroelant et C. Tutin)
	Groupe de travail « éditorial » (M. Segaud)		1° Journée Jeunes chercheurs (2005) (L. Bonnet et L. Bertrand)	2° Journée Jeunes chercheurs (2007) (L. Bonnet et H. T. Minassian)
	Journée Rencontres du GIS (mars 2001)	Journée Rencontres du GIS (oct. 2002)	Conférences-débats	Prix de thèse Leroy Merlin

## ANNEXES 2 JOURNEE JEUNES CHERCHEURS

### I - Appel à communication à la Journée d'étude « Jeunes chercheurs » : Le logement et l'habitat comme objets de recherche.

Journée co-organisée par le Groupement d'intérêt scientifique Socio-économie de l'habitat (Université Paris I - INED - CNRS) et le Laboratoire Dynamiques Sociales et Recomposition des Espaces (LADYSS CNRS).

La journée se tiendra le mardi 22 mai 2007 à Paris, au Carré des sciences, Paris 5<sup>ème</sup>.

#### Comité Scientifique :

Jean-Yves Authier (GRS, Université Lumière Lyon II), Martine Berger (LADYSS), Catherine Bonvalet (INED), Jean-Philippe Brouant (Université de Paris I), Philippe Guttinger (LADYSS), Marie Christine Jaillot (CIRUS-CIEU), Hélène Jannièrre (LADYSS), Hubert Jayet (Université de Lille I), Denis La Mache (LADYSS), Christine Lelévrier (IUP, Université Paris XII Val de Marne), Claire Lévy-Vroelant (CRH), Isabelle Maleyre (Université Paris XII), Nathalie Ortar (LET), Michel Streith (LADYSS)

#### Présentation de la Journée d'étude :

Cette journée d'étude, prévue pour le 22 mai 2007, vise à fédérer les jeunes chercheurs travaillant sur le logement et l'habitat. Elle cherchera aussi à renforcer le dialogue pluridisciplinaire, en s'interrogeant sur la manière dont chaque discipline définit, analyse et constitue la question du logement et de l'habitat comme objet d'étude.

La journée sera structurée en ateliers thématiques. Ils se dérouleront sur des séquences de deux heures qui articuleront chacune un temps de présentation de la part des intervenants et un temps de discussion collective à partir de leurs contributions, introduit par un chercheur confirmé.

Les thèmes définitifs de ces ateliers seront constitués en fonction de la teneur des propositions de communications retenues. Les axes problématiques développés ci-après ne sont par conséquent pas exclusifs : toute proposition de communication en adéquation avec le thème « logement et habitat » sera examinée.

Les communications seront au préalable mises à disposition des participants afin de préparer les débats. Les travaux présentés seront diffusés et valorisés a minima à travers l'édition numérique des actes de cette Journée d'étude.

#### Le logement et l'habitat comme objets de recherche :

1/ Logements et modes d'habiter :

En soulignant la pluralité des modes d'habiter, trois pistes de réflexion se dégagent :

- Habiter, c'est occuper un logement, s'approprier un espace, mais aussi vivre dans un immeuble, une rue, un quartier. Le rapport à l'habitat questionne donc également, d'une certaine manière, le rapport à l'espace public : comment vit-on l'articulation des deux ? Quelle est la diversité de cette relation selon les lieux, les groupes, les individus ou selon les événements qui viennent affecter cette relation ? Dans quelle mesure des espaces (publics ou privés) font-ils l'objet d'une appropriation « habitante » quand celle-ci entre en tension avec des usages prescrits (usages conventionnels, normes juridiques, normes urbanistiques ou patrimoniales, etc...) ?

- Interroger la diversité des modes d'habiter, c'est également interroger leur variabilité géographique, leur inscription dans l'espace. Quelle est la part de la spécificité du milieu dans la pratique de l'habitat ? Qu'est-ce que vivre en espace rural, urbain, ou périurbain ? Dans quelle mesure la diversité des modes d'habiter relève-t-elle de la diversité des milieux, des déterminants sociaux, ou économiques ? Quels sont les liens entre des modes d'habiter, en tant que disposition ou aspirations des personnes, et les spécificités d'un habitat, en tant que qualités d'un environnement ?

- Enfin, il convient de s'interroger sur les rapports entre modes d'habiter et mobilité. Comment analyser habitat mobile et habitat sédentaire ? Mais aussi, comment un rapport particulier au logement s'inscrit dans une trajectoire qui se déploie à la fois dans le temps et dans l'espace ? En quoi l'analyse des mobilités résidentielles peut éclairer les transformations des modes d'habiter ? Lors d'une mobilité, quels sont les éléments pris en compte dans les arbitrages effectués par les ménages et comment ces éléments sont-ils conciliés ?

## *2/ Logement, habitat et politiques publiques :*

Poser la question des rapports entre logement, habitat et politiques publiques, c'est s'interroger sur :

- Qu'est-ce qu'une politique de solidarité ou de cohésion sociale en matière de logement et d'habitat ? A travers les différents dispositifs mis en œuvre, il s'agit d'analyser comment sont articulées la question des inégalités et les interventions publiques en matière de logement et d'habitat. Sous quel rapport sont constituées des inégalités : en termes de conditions de logement, d'accessibilité des logements à différentes catégories de population, de possibilités de mobilité ouvertes aux personnes, ou encore d'accès aux diverses aménités liées à un habitat ?

- Quels sont les modes d'observation et de connaissance des phénomènes ? L'hypothèse sous-jacente est que les outils de l'action publique façonnent les problèmes traités et délimitent les questions mises à l'agenda des politiques publiques. Sur quelles données sont fondés ces problèmes ? Comment ces données sont-elles définies et collectées ? Quelles en sont les limites ? Comment des questions émergentes ou marginales peuvent-elles acquérir une visibilité ?

- Enfin, le logement social est une composante majeure des politiques publiques du logement. Les modes d'intervention qui lui sont associés ont fait l'objet de nombreuses critiques, tant sur le plan urbanistique que sur celui de leur efficacité économique. On pourra ainsi s'interroger sur l'évolution des modèles d'intervention des politiques publiques dans ce domaine, ainsi que leur impact à la fois social, spatial, et urbain (y compris dans un cadre international). Pour ce faire, une approche historique, ou au moins une mise en perspective de l'actualité, serait bienvenue. Le logement social est par ailleurs soumis aux injonctions parfois paradoxales de loger les plus pauvres et de veiller à la mise en œuvre d'une mixité sociale. Comment ces objectifs trouvent-ils une traduction au niveau local ? Compte tenu de la diversité des politiques en matière de logement social, quel est le rôle de ce dernier dans l'offre de logements selon les agglomérations ? A l'échelle européenne cette fois, comment le travail de définition engagé au sein de l'Union illustre-t-il des conceptions différentes de ce rôle selon les pays ?

### **Envoi des propositions de communication**

Les propositions de communication doivent être envoyées à l'adresse électronique suivante :  
resohab@univ-paris1.fr

Les propositions de communication devront être envoyées par courrier électronique avant le **lundi 8 janvier 2007**. Elles ne dépasseront pas une page et devront comporter, outre le titre de la proposition,

une description de la problématique et de la méthode employée, les éléments suivants concernant les auteurs : Nom, Prénom, adresse électronique, laboratoire de rattachement.

Le comité scientifique sélectionnera des propositions. Une réponse sera envoyée sous quinze jours et il sera demandé aux auteurs concernés de rédiger un texte qui comprendra au maximum 30 000 signes à remettre par courrier électronique au plus tard le **lundi 5 mars 2007**.

Tout complément d'information peut être demandé aux membres du comité d'organisation de la journée :

Lucie Bonnet G.I.S. Socio-économie de l'habitat 13 rue du Four 75006 Paris Tél. : 01.43.26.37.88 Fax. : 01.43.26.33.84 E-mail : resohab@univ-paris1.fr	Hovig Ter Minassian LADYSS 2 rue Valette 75005 Paris Tél. : 06 70 30 57 67 E-mail : hterminassian@laposte.net	Annabelle Morel-Brochet LADYSS 2 rue Valette 75005 Paris
--	--	---

## II - Plaquette

# LE LOGEMENT ET L'HABITAT COMME OBJETS DE RECHERCHE

Journée co-organisée par le  
Groupement d'intérêt scientifique Socio-économie de l'habitat  
(Université Paris I - INED - CNRS)  
et le LADYSS UMR 7533

**LE MARDI 22 MAI 2007**

Carré des sciences  
1 rue Descartes - 75005

Salle 2 (Université Paris I)  
12 place du Panthéon - 75005

**Métro ligne 10 : Maubert Mutualité**  
**RER B : Luxembourg**

Contact et inscription :  
Tél. : 01 43 26 37 88  
resoHab@univ-paris1.fr

Journée d'étude « Jeunes chercheurs »



## III - Programme de la journée « jeunes chercheurs » du 22 mai 2007

- *L'habitat urbain à dominante multirésidentielle : Problématiques et méthodes pour une histoire comparative*, Marie-Laure Ville, UMR 5600 Environnement, ville et société, Université Lyon II  
 - *L'habiter, une identité à l'espace. L'habiter à Alger entre lieu hérité et lieu investi*, Nora Bououaina, LDH, EHESS

**13h30-15h30 : Séquence 2 : Modes d'habiter atypiques**  
 Discutant : Roselyne de Villanova, IPRAUS, Ecole d'architecture de Paris Belleville  
 - *L'habitation comme identité d'une culture locale : le choix de l'habitat en route dans la Chine contemporaine*, Caroline Bodeloc, CECMC, EHESS  
 - *Intimité, familiarité, accessibilité : trois dimensions fondamentales de l'habiter*, Florence Bouillon, SHADYC, EHESS-CNRS  
 - *Un nouveau logement social pour les personnes âgées : l'exemple des « béguinages » dans le Nord Pas-de-Calais*, Mathieu Delamroy, Dynamiques des Réseaux et des Territoires, Université d'Artois

**16h-18h : Séquence 3 : Habiter cohabiter**  
 Discutant : Denis La Mache, LADYSS  
 - *Des dispositions du goût en matière d'habitat : les couples face à leurs logements*, Patrick Ischer, Institut de sociologie, Université de Neuchâtel (Suisse)  
 - *Les pratiques jardinières des habitants aux abords de leur logement : de la construction du chez soi à la gestion des relations de voisinage en contexte d'habitats groupés denses*, Magali Paris, CRESSON, ENSAG - Université Pierre Mendès France  
 - *Les cohabitations familiales en immeuble en milieu urbain. L'exemple de la bourgeoisie napoléonienne*, Thomas Pfirsch, Mosatique, Université Paris 10, Ecole Française de Rome

**Atelier 3 : Conception / Production / Appropriation**  
 sous la présidence de Jean-Pierre Frey, LOUEST - IUP, Université Paris XII  
 Lieu : Salle JA05, Carré des sciences, 1 rue Descartes

**10h-12h : Séquence 1 : Des opérations et leur peuplement**  
 Discutant : Martine Berger, LADYSS  
 - *Le Parc d'Ardenay, sociologie d'une résidence individualisée*, Olivier Berger, Ecole Doctorale Histoire moderne et contemporaine, Université Paris IV  
 - *Quand la société civile se donne le droit au logement : le mouvement Castor aquitain dans la Reconstruction de 1945. Un idéal communautaire d'accès à la propriété individuelle*, Julie Boustingorry, ITEM, Université de Pau et des Pays de l'Adour  
 - *Vivre dans un immeuble ordinaire à côté du patrimoine Le Corbusier*, Noël Jouenne, LAU CNRS

**13h30-15h30 : Séquence 2 : Doctrines, modèles et transferts**  
 Discutant : Hélène Jannière, LADYSS  
 - *Points de vue croisés : Le Corbusier, Pierre Sudreau et George Candilis. La place du logement dans le projet d'aménagement du territoire 1960*, Sandra Parvu, Institut d'Architecture, Université de Genève  
 - *Expérimentations architecturales et réception sociale : la Maison Radieuse de Le Corbusier à Rezé et l'immeuble Casanova de Jean Renaudie à Ivry-sur-Seine*, Sabina Bresson, CITERES, Université de Tours  
 - *Team 10, Inventer « l'habitat humain » à travers l'invention de « l'autre »*, 1954-1962, Marlène Koumiali, CSU/CNRS, Ecole d'Architecture de Paris La Villette  
 - *Habiller-Habiter : enjeux, posture et outils du designer coloriste et du concepteur lumière dans la conception des espaces collectifs*, Elodie Bécheras, Xavière Olier, SEPIA, Université de Toulouse Le Mirail

**9h00 : accueil des participants**  
**9h30 - 10h : ouverture**  
 Lieu : Amphithéâtre Stourdzé, Carré des sciences, 1 rue Descartes  
 - Christian Tulin, Directeur du GIS Socio-économie de l'habitat, ERUDITE, Université de Paris XII  
 - Françoise Brunel, Vice Présidente du Conseil scientifique de l'Université Paris 1

**Atelier 1 : Politiques publiques**  
 sous la présidence de Philippe Guttinger, LADYSS  
 Lieu : Salle 2, 12 place du Panthéon

**10h-12h : Séquence 1 : Le logement social en mutation**  
 Discutant : Jean-Philippe Brouant, GRIDAUH, Université de Paris I Panthéon Sorbonne  
 - *La régulation du 1 % logement depuis dix ans : une lecture en termes d'échange politique*, Jules-Mathieu Meunier, CRETEL, IUP - Université Paris XII Val de Marne  
 - *Définir l'accession « sociale » à la propriété ? Production de normes et de pratiques dans les coopératives HLM*, Hélène Steinmetz, GRS, Université Lyon II  
 - *Les bailleurs sociaux face à la question sociale. Effervescence rationalisatrice et rapport moral au locataire*, Sophie Bretesché, CRISTO, Université Pierre Mendès France  
 - *L'impossible émergence d'une politique de logement social en contexte colonial ? L'exemple de Bombay (années 1890-1940)*, Vanessa R. Carr, SEDET, Université Paris VIII

**13h30-15h30 : Séquence 2 : Territoires et action publique**  
 Discutant : Christine Lelevrier, CRETEL, IUP - Université Paris XII Val de Marne  
 - *Territoires en renouvellement urbain et développement social : le logement comme vecteur de changement social*, Stéfian Hypach, Atelier de Recherche Sociologique, Université de Bretagne Occidentale  
 - *La production d'une politique urbaine locale et ses effets sociaux : le renouvellement urbain aux Mirguettes*, Pierre Gilbert, GRS, Université Lyon II  
 - *Le peuplement du secteur de grands ensembles de Marzahn (1960-2005) : la mort annoncée d'une politique publique du logement à Berlin ?*, Cécile Cuny, Centre Marc Bloch (Berlin)

**16h-18h : Séquence 3 : Loger les pauvres : normes et pratiques**  
 Discutant : Claire Lévy-Vroelant, CRH LOUEST - Université Paris VIII, membre associé au CSU  
 - *La question du logement dégradé à Paris. Les tensions liées à la politique d'intervention parisienne*, Pascale Dietrich, ERS, Centre Maurice Halbwachs  
 - *Une résidence au cœur de la communauté ou des résidents au cœur de la communauté ?*, Laurent Viseti, CERLIS, Université Paris V  
 - *Présentation de soi et demande de logement : contribution à la sociologie des formes institutionnalisées d'aveu*, Axel Pohn-Weidinger, Université Paris VIII

**Atelier 2 : Modes d'habiter**  
 sous la présidence de Jean-Yves Authier, GRS - Université Lyon II  
 Lieu : Amphithéâtre Stourdzé, Carré des sciences, 1 rue Descartes

**10h-12h : Séquence 1 : Regards historiques**  
 Discutant : Jean-Michel Léger, IPRAUS, Ecole d'architecture de Paris Belleville  
 - *La perception du chez-soi de la Belle Époque à la reconstruction*, Audrey Duperche, EOS, Université Paris X  
 - *Heurs et malheurs des cages d'escalier : les bouleversements de la dialectique public/privé*, Amélie Flamand, CRH LOUEST - IUP Université Paris XII

- 16h-18h : Séquence 3 : Les espaces de la maison individuelle**  
 Discutant : Eric Chammes, Institut Français d'Urbanisme, Université Paris VIII  
 - Montevideo, 1910-1936 : fabriquer un mode d'habiter, fabriquer la maison, fabriquer la ville, Jordana Maisan, Laboratoire ACS  
 - Aménagement routier et évolution des modes d'habiter, Claire Aragau, GECKO, Université Paris X  
 - La « villa économique » en résidence fermée à Marrakech : désirée et désirable, Elsa Coslado, CITERES, Université de Tours

**Atelier 4 : Stratégies résidentielles**

sous la présidence de Marie-Christine Jalliet, LISST-CIEU, Université de Toulouse Le Mirail  
 Lieu : Salle JA01, Carré des sciences, 1 rue Descartes

- 10h-12h : Séquence 1 : Gentrification**  
 Discutant : Petros Peisis, Géographie-cités - Université Paris I  
 - Homosexualité et gentrification : un objet de recherche à construire, Colin Giraud, GRS, Université Lyon II  
 - Caractéristiques physiques d'un espace bâti et front de gentrification. Le cas du quartier de Château Rouge à Paris, Marie Chabrol, MIGRINTER  
 - Les acteurs de la gentrification de Bas Montparnasse : quelles articulations entre vie résidentielle et vie professionnelle ? Anais Collet, GRS, Université Lyon II

**13h30-15h30 : Séquence 2 : Choix résidentiels**

- Discutant : Nathalie Orler, LET - ENITPE  
 - Gentrification ou rajustement ? Nouveaux parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles, Mathieu Van Criekingen, FNRS ; Laboratoire de Géographie Humaine, Université Libre de Bruxelles  
 - Habiter une ville lointaine : les choix résidentiels de migrants japonais dans l'agglomération parisienne, Hadrien Dubuc, MIGRINTER  
 - Mutations de l'emploi et mobilités résidentielles : vers une redéfinition des rapports entre travail et logement ? François Cusin, Cersa-Ises, Université Paris-Dauphine

**16h-18h : Séquence 3 : Marchés**

- Discutant : Jean-Claude Briant, CRETEIL, IUP - Université Paris XII Val de Marne  
 - Les agents immobiliers : évolutions professionnelles et rôle sur les marchés du logement, Loïc Bonneval, GRS, Université Lyon II  
 - La provision et l'accès au logement dans le quartier de Friedrichshain à Berlin Est, Irène Sabaté Muriel, Département d'Anthropologie culturelle, Université de Barcelone  
 - Passion livrés here : la reconversion en logements sociaux des « Villages Olympiques Turin 2006 », Giulia Maria Cavalletto, Département de Sciences sociales, Université de Turin

**Comité Scientifique :**

- Jean-Yves Aurier (GRS, Université Lumière Lyon II), Marine Beiger (LADYSS), Catherine Bonvalot (INED), Jean-Philippe Briant (GRI-DAUP - Université de Paris II), Philippe Gullinger (LADYSS), Marie-Christine Jalliet (LISST-CIEU), Hélène Jannière (LADYSS), Hubert Jayet (Université de Lille II), Denis La Mache (LADYSS), Christel Le Lévrier (CRETEIL, IUP - Université Paris XII Val de Marne), Claire Levy-Vroland (GRS, Université Paris VIII, Isabelle Malarye (Université Paris XII), Nathalie Orler (LET), Michel Steuth (LADYSS)

**Renseignements et inscriptions :**

- Hovig Ter Minassian  
 LADYSS UMR 7533  
 2, rue Vallette - 75005 Paris - E-mail : hterminassia@gmail.com  
 Lucie Bonnet  
 G.I.S. Sociéconômiques de l'habitat  
 13 rue du Four - 75005 Paris  
 Tél. : 01.43.26.37.88 - E-mail : resohab@univ-paris.fr

**Carré des sciences**

- 1 rue Descartes - 75005  
 Entrée par le 25, rue de la Montagne Sainte Geneviève  
 Galerie Soufflot, 1er étage

**Salle 2 (Université Paris I)**

- 12 place du Panthéon - 75005  
 Galerie Soufflot, 1er étage

# LE LOGEMENT ET L'HABITAT COMME OBJETS DE RECHERCHE

Journée co-organisée par le  
 Groupement d'intérêt scientifique Socio-économie de l'habitat  
 (Université Paris I - INED - CNRS)  
 et le LADYSS UMR 7533

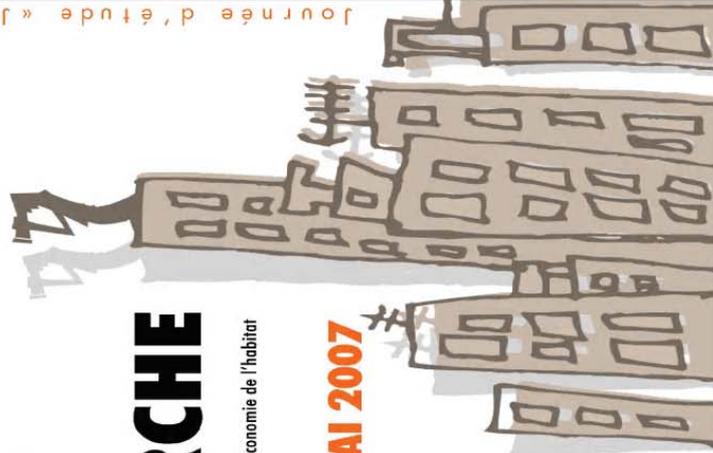
**LE MARDI 22 MAI 2007**

Carré des sciences  
 1 rue Descartes - 75005  
 Salle 2 (Université Paris I)  
 12 place du Panthéon - 75005

**Métro ligne 10 : Maubert Mutualité  
 RER B : Luxembourg**

Contact et inscription :  
 Tél. : 01 43 26 37 88  
 resohab@univ-paris.fr

Journée d'étude « Jeunes chercheurs »



### ANNEXES 3 PRIX DE THESE LEROY MERLIN

#### FICHE D'EVALUATION

Nom du lecteur :

Nom du candidat :	
Prénom du candidat :	
N° dossier :	
Note globale :	3 / 5 (5 étant la meilleure note)

- 1) Adéquation du sujet de thèse au thème du Prix : l'habitat à l'éclairage des sciences humaines.
- 2) Intérêt scientifique, pertinence et originalité.
- 3) Concordance du sujet de thèse avec les grands enjeux contemporains des problématiques de l'habitat.
- 4) Qualité de la démarche et de la méthode.
- 5) Qualité d'écriture, accessibilité et transférabilité des savoirs.
- 6) Capacité des travaux à susciter de nouveaux champs d'investigation.

Points forts :

Points faibles :

Communiqué de la société Kuryo

**Deux jeunes femmes remportent ex aequo  
le premier Prix de Thèse Leroy Merlin  
« L’habitat à l’éclairage des sciences humaines »**

4 heures de délibération ont été nécessaires pour départager les 14 thèses soumises au jury du premier Prix de Thèse Leroy Merlin début 2007.

Un vainqueur et 2 accessits étaient attendus. Les 9 membres du jury, réunis à Paris le 24 avril dernier, ont préféré récompenser 2 thèses ex aequo dont les auteures recevront chacune un prix de 3000 euros :

Florence Bouillon

**« Les mondes du squat. Productions d’un habitat illégal et compétences des citoyens disqualifiés. »**

Sous la direction de Michel Agier.

Thèse soutenue en janvier 2007.

Charlotte Vorms

**« Bâisseurs de banlieue,  
le développement de *La Prosperidad* à Madrid, 1860-1936. »**

Sous la direction de Gérard Chastagnaret.

Thèse soutenue en novembre 2006.

La remise des prix aura lieu dans les salons de la Maison des Polytechniciens le 6 juin prochain en soirée.

### **Pourquoi un Prix de Thèse Leroy Merlin ?**

Leroy Merlin revendique d’être la marque qui, élargissant en permanence la gamme de ses savoirs et de ses savoir-faire dans tous les domaines de l’habitat, partage avec le plus grand nombre sa passion, sa curiosité et son enthousiasme.

Il était donc naturel que Leroy Merlin aille à la rencontre des jeunes chercheurs français en sciences humaines dont les travaux portent sur l’habitat. La diversité et la richesse de leur recherche sont exceptionnelles mais malheureusement méconnues du grand public.

Le Prix de Thèse Leroy Merlin est ainsi né de la volonté de saluer l’engagement des chercheurs et de valoriser la remarquable qualité de leurs travaux.

## **Satisfaction intellectuelle ou utilité concrète ?**

Quel rapport entre le monde des squats et Leroy Merlin ?  
Quels enseignements tirer de travaux portant sur le développement urbain d'un faubourg de Madrid ?

Au premier jour de cette aventure, Leroy Merlin choisit de nommer un jury d'experts incontestable auquel il n'était pas question de souffler de quelconques consignes. Il fut également décidé que toutes les thèses mariant sciences humaines et problématiques de l'habitat seraient également accueillies sans aucune sélection préalable.

Il était alors indispensable d'arrêter des critères précis d'évaluation des travaux présentés (voir plus loin), ce que fit le jury lors des premières rencontres. L'un d'eux – le troisième – était essentiel : « concordance du sujet avec les grands enjeux contemporains des problématiques de l'habitat ». Les deux thèses gagnantes ont d'ailleurs reçu la note maximale sur cet item.

La thèse portant sur le monde des squats regorge d'enseignements essentiels sur les comportements d'appropriation et sur l'importance de la compétence de l'habitant. Elle souligne combien ces notions déjà très prégnantes dans un contexte de précarité pèsent considérablement dans la manière d'habiter de tous les français.

De même, l'éloignement géographique et temporel de l'étude du développement d'une banlieue de Madrid aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles n'est qu'apparent. Il est troublant de constater combien cette évolution urbaine est contemporaine et peut largement s'appliquer à la dynamique de nos villes modernes, comme si cette construction portait en elle des règles immuables.

## **Un jury prestigieux**

Pour donner à la première édition du Prix de Thèse une légitimité et une crédibilité qui assureront sa pérennité, Leroy Merlin s'est associé au Gis Socio Economie de l'habitat.

Le Réseau Socio-Economie de l'Habitat, créé en 1991 à l'initiative du Plan Construction et Architecture (organisme du ministère du Logement, chargé de susciter et de financer la recherche et l'innovation dans le domaine de l'habitat), a pour objectif de contribuer au développement du potentiel de recherche en sciences sociales sur l'habitat. Il doit également mettre en oeuvre et développer des formes nouvelles de travail et de collaboration entre chercheurs, commanditaires de la recherche et professionnels de l'habitat.

Le Réseau réunit aujourd'hui plus de 1200 membres, chercheurs et professionnels, appartenant aux grandes institutions françaises de la recherche (CNRS, Universités, établissements publics de recherche), et à des organismes publics et privés (administration, collectivités locales, bureaux d'étude) travaillant dans le champ de l'habitat.

Le jury du premier Prix de Thèse Leroy Merlin est ainsi composé :

Marion Segaud  
Catherine Bonvalet  
Claire Lévy-Vroelant  
Françoise Navez-Bouchanine  
Marie-Reine Coudsi  
Antoine Bres  
Jean-Pierre Frey  
Jocelyn Maixent  
Vincent Renard  
Christian Tutin

Voir le site : [www.prixdetheseleroymerlin.fr/jury.cfm](http://www.prixdetheseleroymerlin.fr/jury.cfm)

### **L'avis du jury**

#### **« Les mondes du squat. Productions d'un habitat illégal et compétences des citoyens désqualifiés »**

Florence Bouillon

Le jury du prix de thèse a choisi de distinguer la thèse de Florence Bouillon car elle constitue le premier travail de cette ampleur sur un habitat précaire que les médias ont l'habitude de représenter de façon ô combien caricaturale. Elle propose une typologie exhaustive des squats en fonction de leurs finalités, en différenciant notamment squats de pauvreté et squats militants. Mais surtout, elle va à l'encontre de la plupart des clichés que la société entretient sur le sujet, en montrant précisément, grâce à un remarquable travail d'enquête sur le terrain, que l'extrême précarité de cet habitat n'interdit en rien des comportements d'appropriation classiques, mettant en jeu une réelle compétence de l'habitant. Toute la force de la thèse est d'opérer un puissant renversement de perspective qui aidera sans nul doute notre société à transformer sa vision des squats. L'utilité sociale de ce travail a donc été une raison importante de la primer.

Mais le jury a également voulu valoriser une thèse remarquablement écrite et témoignant à de nombreuses reprises de la sensibilité et de la personnalité de son auteure. Les liens noués par l'enquêtrice avec les enquêtés, les difficultés à produire un travail de recherche sur un terrain d'investigation aussi délicat, l'interrogation très personnelle que l'auteure conduit sur son propre rôle font que ce travail est plus qu'une thèse. C'est une quête personnelle qui fait de la thèse, non pas l'une de ces monographies aussi utiles que peu enthousiasmantes, mais un travail dont le relief et l'agrément font date. Le jury du Prix de Thèse a ainsi voulu adresser un vif encouragement à une jeune chercheuse dont l'avenir devrait sans nul doute confirmer le talent.

**« Bâtisseurs de banlieue,  
le développement de *La Prosperidad* à Madrid, 1860-1936 »**

Charlotte Worms

Le travail de Charlotte Worms a été distingué par le jury du prix de thèse en vertu aussi bien de ses qualités d'écriture et de présentation, remarquables d'élégance et de concision, que de l'originalité de la démarche et de la rigueur scientifique de la démonstration.

Le quartier appelé *La Prosperidad* apparaît au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle dans les faubourgs de Madrid comme un petit lotissement spéculatif en marge du droit et de la planification urbaine. Les maisons construites par des personnes de condition modeste — et qui auraient pu sombrer dans l'anonymat qui caractérise en général la production vernaculaire de l'habitat — ont constitué le noyau initial d'un processus d'urbanisation qui va progressivement gagner en qualité du bâti et en légitimité par l'introduction progressive des équipements et une nette amélioration des modes de vie. La recherche consiste à reconstituer la genèse du quartier en retrouvant les traces archivistiques de l'organisation des lieux et de la composition de la population, en faisant de l'initiative populaire dans les subreptices améliorations des habitations au cours de l'histoire, de la quête patiente, mais active, des équipements et d'une urbanité laborieusement conquise contre une certaine indifférence des pouvoirs publics, les principes fondamentaux de la fabrique ordinaire de la ville. Découpage du foncier, mode d'occupation des parcelles, tracé des voies et façonnement des constructions sont des procédés de composition urbaine que l'iconographie permet de reconstituer à travers une image alliant relevés, projets et vues photographiques anciennes ou actuelles. Les illustrations de la thèse permettent au lecteur de mieux saisir le caractère d'un quartier avant tout résidentiel et ne participant que marginalement de l'image de la capitale espagnole. Les données d'ordre démographique et des éléments de biographie habilement complétés par un traitement statistique adapté à l'objet même de l'investigation permettent non seulement de reconstituer la morphologie sociale du quartier en fonction de l'habitat et des activités économiques, mais aussi de comprendre pourquoi cette population a fini par retenir l'attention du pouvoir politique, et comment elle a pu devenir un enjeu des luttes politiques du XX<sup>e</sup> siècle.

Question à la fois banale, mais que l'approche historique enrichit d'une érudition originale, et d'une cuisante actualité si l'on songe au sort réservé à l'heure actuelle dans l'habitat aux populations défavorisées de la périphérie des agglomérations.

## **ANNEXES 4 RAPPORTS DES MEMBRES DU COMITE DE VISITE**

À propos du GIS Socio-économie de l'habitat  
Danièle Voldman

En vue d'un avis formulé en prévision de la procédure de renouvellement du GIS Socio-économie de l'habitat, j'ai été contactée sur la recommandation de Claire Lévy-Vroelant par Christian Tutin à la fin février 2007 pour faire partie du groupe d'experts informel chargé d'élaborer un avis sur cette question. Les délais semblaient très raisonnables et le retard pris dans la remise du rapport final est dû à une série de contretemps indépendante de la volonté des différents protagonistes.

Connaissant les travaux issus du GIS, j'ai lu avec intérêt les différents documents qui m'ont été remis en vue de préparer la visite du 14 mars dans les locaux de la Maison de l'économie de Paris 1. À cette réunion, outre moi-même, étaient présents Irène Bouama, Jacques Brun, Anne-Marie Fribourg, Yves Grafmeyer, Pierre-Yves Hénin, Taoufik Souami, Christian Tutin, Christine Whitehead.

Les participants ont d'abord souligné une série de freins matériels à leur travail : faiblesse du secrétariat (1 CDD à mi-temps), quasi inexistence des financements fournis par les trois signataires de la convention (CNRS, INED, Paris1), pas de décharge de service pour le directeur...

Ils ont ensuite décrit leurs activités en insistant sur l'intérêt et la réussite de leur travail en réseau sans minimiser la lourdeur de l'organisation et les limites de la volonté de mobiliser les chercheurs hors de leur propre laboratoire. Ils ont aussi constaté avec franchise une certaine routinisation des rencontres et du fonctionnement en atelier, le retard pris dans l'actualisation du site internet et le manque de visibilité tant sur le plan éditorial que celui des manifestations publiques (une des ambitions du GIS était la participation au débat public). Dernier point évoqué, la question des disciplines : autant la synergie Sociologie/économie semble bien fonctionner, autant l'inclusion de l'histoire et du droit ne s'est pas faite.

L'impression dominante reste celle d'une équipe dynamique et lucide, ayant une volonté de continuité pour ses chantiers entamés, avec comme horizon davantage d'efficacité. C'est au nom de cette ambition qu'une transformation raisonnée est souhaitée. Encore faut-il en trouver la forme. Il est certain que les tutelles du GIS n'ont ni les mêmes missions, ni les mêmes buts, ni les mêmes intérêts. La réorganisation éventuelle du GIS passe sans doute d'abord par une réflexion sur ceux-ci.

## **Commentary on the GIS based on meetings on 13/14 March 2007**

Christine Whitehead,  
Professor in Housing, Department of Economics, London School of Economics

### 1. Overall

The GIS has developed effectively over the last decade and clearly plays an important role in linking researchers, enabling research, communicating and networking. It has done amazingly well over the years mainly as a result of the commitment of a small number of researchers. However its position is quite fragile because of the complexity of its funding and governance arrangements, and its dependence on the voluntary input of senior researchers. Given its current activities the GIS punches significantly above its financial weight. The initiatives with respect to European Social Housing and Housing Market Volatility are particularly valuable and are helping it to expand both national and international reputation and visibility.

### 2. Mission and Activities

The overall mission of GIS is well-defined. It is to support multidisciplinary research in a manner which brings together those working within individual disciplines in relevant areas; to enable researchers to work together; and to disseminate relevant multidisciplinary, and often policy relevant, findings.

This general mission can be broken down into the separate activities that the GIS are involved including (i) workshops on specific research topics; (ii) seminars for those interested in these topics and/or involved in related research; (iii) colloquia to discuss developing issues and bring together broader ranges of researchers; (iv) publications both as outputs from the first three activities and to support researchers in the housing field e.g. by the production and publication of dictionaries; (v) developing relationships with researchers overseas; and (vi) public activities to enable interaction between researchers, professionals and policy makers.

### 3. Developing the Programme

The way the programme of research is developed is quite complex. The first involves a bottom up approach by which groups of researchers from different universities come together and decide to work on a particular research area supported by the GIS. The second is more top down and involves negotiation with the Ministry of Equipment. The GIS sets out the programme taking account of known priorities and a small number of research areas are determined normally for a three year period.

### 4. Funding and Governance

Funding and governance are clearly closely related to one another. GIS is responsible to four government sponsored organisations: The Ministry of Equipment which provides around 90,000E against the agreed programme of research; INED which now provides 10,000E for general support of the GIS; CNRS which used to provide a significant housing researchers input but now provides only computer and administrative resources necessary to run the GIS

as an organisation; and the University of Paris 1 which provides the accommodation with their associated overheads.

These four organisations have direct responsibility for the GIS and together determine both its structure and responsibilities. Within this context there is discussion about whether the GIS is a long-term structure or whether it should be transformed into a GDR (either European or International) which would have only temporary status, with seed corn funding to enable a self-sustaining network to be developed.

A major constraint on self sufficiency is the way in which research in general appears to be funded. Research funding is for specific research most of which is discipline based. Research groups do not generally have funding available to develop multidisciplinary aspects of their research; to take part in multidisciplinary seminars and colloquia, or to publish relevant multidisciplinary output or disseminate results to professionals and policy makers. The GIS funding therefore cannot be based on bottom up involvement, as is the case in some other European countries. Supplementary funding can be obtained only by undertaking new research or activities on specific topics relevant to government or sponsoring organisations. This cannot free up resources for core activities.

## **5. Structure of the GIS**

At its inception there were clearly a number of very committed researchers involved in the GIS. As these researchers have reached retirement, or taken on other responsibilities, the next generation has taken over responsibilities. However this appears to be a more narrowly defined group, putting greater responsibility on a very small number of senior researchers. The Director and other senior members of the GIS take significant responsibility for the agreed research programme and in supporting the workshops which are based in Universities with research interests in specific topics.

There are currently two research assistants, both part time PhD students nearing completion of their research. One is paid for by core funding; one is short-term and funded by a particular initiative on housing market volatility. Together they provide relatively limited but enthusiastic and competent input to the administrative support for the GIS research, seminar and dissemination programme.

## **6. Strengths**

The strengths of the GIS lie in

- i) the commitment of the original group of researchers and of the newer senior researchers now responsible for the development of the GIS;
- ii) the enabling role that the GIS plays in supporting specific research across Universities which helps to develop stronger interdisciplinary groups and research output;
- iii) the body of publications that the GIS has produced both in support of housing researchers and disseminating outputs from GIS activities;

- iv) the involvement of younger researchers and GIS sponsored activities bringing together younger researchers such as the very successful young researcher workshop;
- v) growing international recognition of the role of the GIS and the extent of involvement in the European network and associated conferences and workshops which helps to integrate French research into the broader European research community;
- vi) the relationship between senior GIS members and government organisations and personnel which helps to keep housing research issues in policy discussion; and
- vii) the clear commitment to the mission of the GIS nationally and internationally.

## 7. Weaknesses

The weaknesses reflect the relative fragility of the organisational and funding base for the GIS;

- i) the range of activities in which the GIS is expected to be involved is very large - including everything from primary research to direct involvement in the political debate; from local and regional activities to input into international projects; and from significant research input into publications and disseminations for a broad professional audience; as well as core network activities and initiating new strands such as the young researcher network. As a result the GIS is spread far too thinly;
- ii) lack of visibility because of the limited time and resources available to ensure that individual activities are adequately disseminated;
- iii) the heavy dependence on the priorities of the Ministry of Equipment arising from the mechanisms for developing and funding the research programme;
- iv) the mismatch between the skills of those currently involved in the GIS and some of the skills required to undertake some of the priority research areas. There are shortages of housing economists and finance specialists across the country which cannot be filled by GIS;
- v) a general feeling of overstretch in relations to staff, resources and funding; and
- vi) too much senior time involved in planning and general organisation as well as saving money rather than developing new sources of funds.

## 8. Opportunities

There are major opportunities for the GIS at both national and international levels, but they will necessitate defining priorities rather more carefully as well as additional resources:

- i) there would be very significant value for money in both improving the web and in spending time and energy ensuring that all the GIS activities are fully disseminated at appropriate times;

- ii) developing the activities for younger researchers involving both face to face seminars and discussions and web based interaction;
- iii) encouraging regional groups to interact more widely and to disseminate their activities more proactively through the GIS;
- iv) increasing international linkages through involvement in ENHR conferences and workshops and perhaps with other national organisations such as the UK Housing Studies Association;
- v) links with other disciplines where there is significant interest in housing – including lawyers, land use planners and environmentalists; and
- vi) a more difficult question is whether the very real opportunity to be involved directly in policy discussion with government departments, regional authorities; and professional organisations, as well as generating public debate. This is clearly an important area of political development where there are growing demands from government officials for such involvement. However it would require more resources than are currently available.

## 10. Constraints

The constraints are obvious and inter related: time, staff resources and funding:

- i) the fundamental restraint lies in the ways in which specific research is funded across Universities, which apparently does not effectively enable the funding of multi disciplinary elements and dissemination. This means that the GIS role is not just to facilitate such interaction but also to fund their activities;
- ii) the Director plus one part time researcher is not an adequate base for raising funds, administration, dissemination and undertaking research. They do extraordinarily well but this cannot be enough to enable the opportunities to be realised;
- iii) the shortage of research skills especially in the fields of housing economics and finance;
- iv) the limited resources available to develop the linkages between University based researchers; and
- v) once the taxes, staff and administration costs are covered there is no more than 45,000 euros available each year to undertake the research agreed with the Ministry, support regional activities publication and dissemination.

## 10. Implications

The GIS is trying to cover far more than equivalent organisations in other countries which concentrate more on networking, conferences and dissemination leaving individual groups and researchers to undertake the actual research and the relationships with policy makers, civil servants and practitioners.

Organisations in other countries are able to support their activities through fees from individuals and organisations involved in housing research and from conference fees in return for organising the networks, providing some form of newsletter and perhaps providing discounts on relevant journals. The researchers themselves then obtain funding for their multidisciplinary research, dissemination, conference attendance and publications. Equally there tends to be one or more research organisation hosting and supporting network activities to at least the extent that Paris 1, together with GNRS and INED, do for the GIS.

If the GIS is to be enabled both to undertake primary research and to organise network and dissemination activity there probably needs to be two distinct funding streams together with administrative and overhead support. At the moment the self supporting finance stream is not available to the GIS. This affects their independence, priorities and the chance of long-term success.

If this problem cannot be addressed directly, the GIS will be able to survive and possibly expand, especially if they can improve the web and web based interaction with both national and international researchers. However, this will depend on additional research based funding and the goodwill of researchers working in the field. Priority must be given to stabilising the core administration and bringing in a few more senior researchers with strong commitment to multidisciplinary housing research.

## **Le GIS socio-économie de l'habitat Compte rendu d'une visite**

**Jacques Donzelot**

Cet avis est élaboré après quelques rencontres (avec son directeur, certains membres du conseil scientifique ou des laboratoires associés), après lecture de la littérature interne du réseau « Les nouvelles du réseau » en 2006 et 2007. Pour formuler le plus clairement possible l'impression qui s'en dégage, on distinguera entre son organisation, son mode de production et ses résultats perceptibles.

### **1- Organisation.**

L'histoire, déjà longue du GIS, puisqu'elle démarre en 1991, pourrait attester à elle seule la réussite relative de cette formule organisationnelle. Réussite évidente au sens où elle parvient à mettre en réseau l'essentiel des équipes travaillant en France sur l'habitat d'un point de vue économique, politique et sociologique. Réussite redoublée par la connexion avec des réseaux européens comme l'European Network of Housing Research (ENHR) et une collaboration internationale croissante. Réussite relative toutefois car les inscriptions nombreuses dans un réseau ne gagent pas la qualité de l'organisation de celui-ci. On peut y être « pour voir » plus que « pour faire ». En l'occurrence, la qualité de cette organisation a visiblement fluctué en fonction des personnalités qui ont été successivement en charge de son animation. A cet égard, il importe de dire que la direction actuelle fait consensus quant à la qualité de sa coordination et la réalité de la dynamique qu'elle insuffle. Ce succès laisse toutefois pendante la question de l'extension du réseau et de son mode de financement. Est-ce qu'il ne conviendrait pas de concevoir un élargissement méthodique du réseau à des laboratoires européens autre que français afin, par exemple, de combler les faiblesses relatives de ce réseau national dans certains domaines comme l'économie stricto sensu ? Est-ce qu'il ne faudrait pas élargir les sources de financement compte tenu de ce que l'existence de ce réseau dépend, pour l'essentiel, du financement du PUCA ? Non que celui-ci pèse négativement sur la liberté d'action du réseau mais il est bien connu que le fait pour une organisation de dépendre d'une pluralité de financeurs a pour effet à la fois d'augmenter sa liberté et en même temps de la contraindre à définir une politique d'action avec plus de soin et plus de souci quant au rendu compte effectif de celle-ci.

### **2 – Le mode de production.**

Le GIS n'étant pas une structure de recherche mais un intensificateur de la coopération dans la production de recherches, on doit se demander dans quelle mesure cette valeur ajoutée a été plus ou moins effective. La formule principalement retenue à cette fin par le GIS est celle de rencontres régulières sur des thèmes relativement précis, eux-mêmes regroupés en trois programmes. La seule lecture des intitulés de ces ateliers, mais aussi les comptes rendus quand il y en a, donnent idée par leur clarté plus ou moins grande, du degré d'élaboration qui a présidé à leur confection... ou bien de l'ajustement incertain entre les préoccupations diverses et variées des équipes engagées. Si l'on considère les programmes allant de 2005 à 2007, il paraît évident que les points forts se situent dans les programmes « analyse et évaluation des politiques publiques », tout particulièrement l'atelier portant « le logement social en Europe » très prometteur en raison de son appui sur les NHR ainsi que le

programme intitulé « mutation des comportements résidentiels et des espaces urbains » dans lequel le Cirus/Cieu de Toulouse fournit l'essentiel de l'animation. Les indications sur l'état d'avancement du programme économique « marché du logement et système d'habitat » ne donnent à entendre que la faible disponibilité des spécialistes mobilisés dans cette matière, en France, par le réseau. Il faut, par ailleurs, souligner le vif intérêt que rencontre une initiative originale du GIS avec ses auditions de jeunes chercheurs doctorants ou post-doctorants. Il en va de même avec l'engagement récent du GIS dans une procédure de délivrance d'un prix de thèse subventionné par le groupe Leroy-Merlin. Plus qu'une récompense ponctuelle, cela produit un effet d'animation sur l'ensemble du secteur de la recherche dans ce domaine.

### **3 – Résultats.**

Un réseau permet de lancer, de dynamiser et de synthétiser des recherches. Il n'est pas ou pas directement une structure de production théorique. Cela se ressent à la vue des principales publications du GIS où domine la forme du dictionnaire ou celle de la bibliographie commentée... Cette constatation n'est pas une critique mais esquisse une suggestion : celle de composer les ateliers de telle manière que les spécialistes ne restent pas autant regroupés en fonction de leur discipline d'appartenance mais qu'ils voient leurs connaissances spécifiques traversées et interrogées par celles venant d'une autre discipline. Cela non pas pour produire une ordinaire bouillie interdisciplinaire, mais dans la perspective d'élaborer de nouvelles grilles d'analyse dans ce secteur de l'habitat où les connaissances d'experts tiennent trop souvent lieu d'idées, voire dissuaderaient d'en proposer !

\*\*\*

## Publications

Cinq ouvrages issus des travaux du GIS entre 2003 et 2005 ont été publiés en 2007. Sept autres ouvrages sont actuellement en phase de préparation active, dont trois sont en cours d'édition. Cinq autres ouvrages au moins devraient être issus des différents ateliers actuellement en cours d'achèvement :

### Ouvrages parus en 2007

- AUTHIER et al. (dir.), *Le quartier – Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, « Recherches », La Découverte, Paris.
- Philippe BONNIN (dir.), *Architecture, espace pensé, espace vécu*, Paris : IPRAUS / Editions Recherches.
- Claire LEVY-VROELANT (dir.), *Aux marches du palais*, Actes du colloque « Mobilité, précarité, hospitalité », à paraître aux Ed. L'Harmattan.
- Roselyne DE VILLANOVA (dir.), *Conjuguer la ville – Architecture, anthropologie, pédagogie*, « Espaces interculturels », Paris/ L'Harmattan.
- Christine WHITEHEAD et Kath SCANLON (ed.), *Social housing in Europe*, Londres: LSE.

### Ouvrages en cours de préparation (parution au second semestre 2007)

- AUTHIER et al. (dir.) Actes du colloque « *Choix résidentiels* », Presses Universitaires de Lyon.
- Roselyne DE VILLANOVA (dir.), *Belleville, figures d'un quartier populaire*, Travaux issus des journées de mai 2005 et février 2006, à paraître aux Editions Créaphis.
- Atelier « Dynamiques et pratiques résidentielles, de l'urbain au rural » : Préparation d'un numéro de la revue *Norois*, Presses Universitaires de Rennes.
- Taoufik SOUAMI, Publication issue des travaux du Programme *Renouvellement urbain et développement durable*, à paraître aux Editions du Moniteur.

### Publications programmées :

#### Programme 1

- *L'instabilité des marchés immobiliers en Europe* (M. Assous et C. Tutin)
- *Les aides personnelles au logement* (B. Coloos et D. Cornuel)
- *Marchés du logement et structures urbaines* (B. Filippi et C. Tutin)

#### Programme 2

- *L'état du logement social en Europe*, Traduction française de l'ouvrage collectif édité à la LSE par C. Whitehead et K. Scanlon (voir plus haut)
- *L'avenir du logement social en Europe*, Actes du colloque des 22 et 23 novembre 2007. (C. Levy-Vroelant et C. Tutin)
- *Politiques urbaines et dynamiques sociales* (C. Lelévrier, MH Bacqué)
- *Techniques pour le renouvellement urbain et le développement durable*

#### Programme 3

- *Les mutations du périurbain*.

### Hors programmes :

- Un ouvrage « Nouvelles recherches sur l'habitat » ou « Les voies de la recherche sur l'habitat » ou « Habitat et sciences sociales – Travaux de jeunes chercheurs »
  - Journée jeunes chercheurs 2005
  - Journée jeunes chercheurs 2007
  - Postulants au prix de thèse Leroy Merlin

- Enfin, à la demande de l'éditeur Armand Colin, une réédition du *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement* est programmée pour 2008. Le groupe éditorial qui avait assuré la préparation de l'édition 2002 s'est reconstitué à cette fin sous la direction de Marion SEGAUD.

Des discussions sont en cours avec les PUR (Presses Universitaires de Rennes) pour l'ouverture d'une collection « Logement et habitat » qui pourrait accueillir dès 2008 deux ou trois de ces publications.

<b>RESUME .....</b>	<b>2</b>
<b>PROGRAMME « MARCHES DU LOGEMENT ET SYSTEMES D’HABITAT » .....</b>	<b>4</b>
<b>Atelier « Marchés locaux de l’habitat et économie urbaine » .....</b>	<b>4</b>
I - Objectifs scientifiques .....	4
II - Activité.....	4
III - Etat des questions.....	6
<b>Conférence « Financement du logement, instabilité des marchés et développement de l’accession en Europe » .....</b>	<b>28</b>
I - Objectifs scientifiques .....	28
II - Activité.....	28
III - Bilan et perspectives .....	29
<b>PROGRAMME « ANALYSE ET EVALUATION DES POLITIQUES PUBLIQUES » .....</b>	<b>30</b>
<b>Atelier « Le logement social en Europe : marchés, politiques et doctrines » .....</b>	<b>30</b>
I - Objectifs scientifiques .....	30
II - Activité.....	30
III - Etat des questions.....	34
<b>Atelier « Action publique locale et dynamiques sociales » .....</b>	<b>36</b>
I - Objectifs scientifiques .....	36
II - Activité.....	36
III - Etat des questions.....	37
<b>Atelier « Techniques d’intervention pour le renouvellement urbain et le développement durable » .....</b>	<b>46</b>
I - Objectifs scientifiques .....	46
II - Activité.....	46
III - Etat des questions.....	54
<b>PROGRAMME « MUTATIONS DES COMPORTEMENTS RESIDENTIELS ET DES ESPACES URBAINS » .....</b>	<b>57</b>
<b>Atelier « Dynamiques et pratiques résidentielles, de l’urbain au rural » .....</b>	<b>57</b>
I - Objectifs scientifiques .....	57
II - Activité.....	57
III - Etat des questions.....	58
<b>Atelier « Habitat et cycle de vie ».....</b>	<b>63</b>
I - Objectifs scientifiques .....	63
II - Activité.....	63
III - Etat des questions.....	64
<b>ACTIVITE INTERNATIONALE .....</b>	<b>75</b>
I - Participation au Comité de coordination de l’ENHR.....	75
II - Participation aux conférences annuelles de l’ENHR.....	75
III - Colloque sur L’avenir du logement social en Europe.....	76

<b>ACTIONS HORS PROGRAMME.....</b>	<b>78</b>
<b>JOURNEE D'ETUDE JEUNES CHERCHEURS « LE LOGEMENT ET L'HABITAT COMME OBJETS DE RECHERCHE ».....</b>	<b>78</b>
I - Objectifs scientifiques .....	78
II - Activité.....	78
<b>PRIX DE THESE LEROY MERLIN.....</b>	<b>80</b>
<b>COMMUNICATION .....</b>	<b>81</b>
Site Internet .....	81
Lettre du Réseau .....	81
<b>L'AVENIR DU GIS .....</b>	<b>82</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>84</b>
<b>ANNEXES 1 LES PROGRAMMES ET ATELIERS DU GIS (1999-2007).....</b>	<b>84</b>
<b>ANNEXES 2 JOURNEE JEUNES CHERCHEURS .....</b>	<b>85</b>
I - Appel à communication à la Journée d'étude « Jeunes chercheurs » : Le logement et l'habitat comme objets de recherche.....	85
II - Plaquette .....	88
III - Programme de la journée « jeunes chercheurs » du 22 mai 2007.....	89
<b>ANNEXES 3 PRIX DE THESE LEROY MERLIN .....</b>	<b>91</b>
<b>ANNEXES 4 RAPPORTS DES MEMBRES DU COMITE DE VISITE .....</b>	<b>96</b>
<b>PUBLICATIONS .....</b>	<b>104</b>