

Compte-rendu de la réunion de lancement d'un nouvel atelier du REHAL
Atelier n°6 : « Les acteurs des marchés du logement »
12 décembre 2013, IUP de Créteil

Loïc Bonneval (Université de Lyon), Clotilde Buhot (ADEF) et Julie Pollard (Université de Lausanne) sont les initiateurs de l'atelier.

La réunion de lancement rassemble douze participants.

L'intervention de Ingrid Nappi Choulet, initialement prévue ce jour, est reportée à une date ultérieure pour cause de maladie de l'intervenante.

Introduction de l'atelier

Loïc Bonneval et Julie Pollard introduisent la séance en insistant sur les objectifs de ce nouvel atelier du REHAL.

L'origine de cet atelier réside dans le double constat d'un nombre croissant de travaux autour des acteurs des marchés du logement (comme en a témoigné notamment le nombre des interventions autour des promoteurs immobiliers lors des dernières journées Jeunes chercheurs du REHAL à Lyon, en juin 2012) ; et le relatif cloisonnement de ces différents travaux les uns par rapport aux autres, lié notamment à leur inscription dans des champs disciplinaires variés (géographie, urbanisme, sociologie, science politique, économie, histoire, droit, sciences de gestion, etc.).

L'objectif principal de cet atelier est donc de créer un lieu d'échange, interdisciplinaire, permettant de rassembler et de faire dialoguer les chercheurs s'intéressant à cet objet.

Au plan scientifique, il s'agira de caractériser ces acteurs, d'apporter des éléments de connaissance sur leurs évolutions, leurs logiques, etc. Les chercheurs pourront dialoguer autour du rôle de ces acteurs dans les mécanismes de marché, les politiques publiques, les choix des ménages, le façonnement des territoires urbains ou péri-urbains. Il s'agira aussi de questionner la notion même d'« acteur de marché du logement ». La discussion sur les terrains, les sources et les méthodes, qui vont de l'enquête ethnographique à l'exploitation de bases de données telles que les bases notariales, devrait également occuper une place importante dans l'atelier.

L'organisation régulière d'un séminaire, visant à présenter les travaux des participants de l'atelier, constituera le fil rouge de cet atelier. D'autres projets (journées d'étude, projets de recherche, publications, réponses à des appels à propositions, etc.) pourront également se développer au sein de l'atelier, en fonction des intérêts et motivations des participants.

Tour de table des participants

Un tour de table permet à chacun de présenter ses axes de travail, son institution de rattachement, ainsi que son équipe de recherche ou ses collègues, intéressés par l'atelier.

Les organisateurs présentent également brièvement les chercheurs absents, ayant manifesté leur intérêt pour l'atelier. Au total, une trentaine de chercheurs souhaitent être intégrés aux activités de cet atelier.

Axes de discussion

La discussion est ensuite ouverte. Plusieurs thèmes et enjeux pour le fonctionnement de l'atelier sont abordés :

- Identifier les chercheurs et les labos de recherche travaillant sur ces thèmes ⇒ à l'intérieur du Réhal créer et actualiser une liste permettant de faire circuler les informations ; identifier les centres de recherche qui (pour l'instant) ne sont pas associés au Réhal mais travaillent sur ces thématiques
- Quels partenaires pour l'atelier ? Un enjeu pourrait être de rechercher certains partenaires extra-universitaires, afin de communiquer sur les activités de l'atelier ; et de renforcer les liens avec les acteurs professionnels (Perval, CDC, etc.) ;
- Quelle place des professionnels au sein du séminaire ? L'idée serait d'inviter régulièrement des acteurs professionnels à discuter les travaux universitaires présentés dans le cadre du séminaire ;
- Lieu d'organisation du séminaire (pas uniquement parisien) ? L'idée est avancée d'organiser ponctuellement le séminaire à Lyon, un nombre important de personnes intéressées étant basées à Lyon.
- Importance de l'organisation d'un colloque, peut-être en janvier 2015, afin de visibiliser les activités de l'atelier.
- Quels financements pour organiser les séances de séminaire ? Il sera important d'identifier des sources de financement permettant *a minima* d'inviter les intervenants du séminaire. Certaines pistes sont esquissées : CDC, PUCA, etc.
- L'intérêt et l'importance des questions relatives aux méthodes et aux données pour étudier acteurs et marchés du logement sont abordés à plusieurs reprises. Plutôt de manière transversale que pour structurer une séance de séminaire ou une journée d'étude en particulier ; l'idée étant de croiser enjeux méthodologiques et thématiques.
- Une partie de la discussion porte sur le choix du titre de l'atelier et sur la pertinence de la notion d'« acteur de marché ». D'autres suggestions sont faites : acteurs de l'immobilier ; acteurs de l'immobilier résidentiel ; acteurs de la promotion ; acteurs de la production et de la gestion du cadre logement ; acteurs du champ du logement, etc. Le terme « Acteur de marché », qui est pour l'instant conservé, permet d'englober une diversité d'acteurs et d'inscrire la réflexion dans une tendance forte : l'essor des logiques de marché dans le secteur du logement. Ce terme est employé de manière ouverte, sans réifier cette catégorie ni opposer de façon trop réductrice le privé et le public (ou le social). Cette discussion pourrait être prolongée dans une séance de séminaire portant sur cette question : qu'est-ce qu'un acteur de marché ? Comment appréhender les frontières du marché dans le secteur du logement ?
- Un ensemble (non exhaustif !) de thèmes possibles pour de futures séances du séminaire sont abordés, qui permettrait de rassembler a minima 2 à 3 chercheurs de l'atelier :
 - o Les frontières du marché ;

- Acteurs de marché et mutations sociales dans le secteur du logement ;
 - Politiques foncières, immobilières et stratégies des collectivités publiques ;
 - Appréhender les enjeux du logement par les entreprises, leur structuration et leurs modes de fonctionnement ;
 - Question des effets de lieu et des configurations locales
 - Les interactions entre différents segments de marché (neuf/existant)
 - Le rôle des acteurs de marché dans les dynamiques de gentrification ;
 - Rapports entre acteurs des marchés du logement : bailleurs sociaux & promoteurs immobiliers, architectes & promoteurs ;
 - Acteurs de marché et logiques de financiarisation, etc.
- Certaines séances du séminaire pourrait être envisagées par type d'acteurs : les promoteurs immobiliers, les agents immobiliers, les syndicats de copropriété, etc.
 - L'idée de créer une plate-forme d'entraide pour les doctorants, sous forme de forum ou de blog est évoquée.
 - Plusieurs participants font part de leur intérêt à présenter prochainement leurs travaux au sein de l'atelier.

Avant de clore la séance, les organisateurs demandent aux participants si certains d'entre eux seraient volontaires pour participer à l'organisation de l'atelier, notamment du fait du retrait de Clotilde Buhot.

Paul Citron et Anne-Laure Jourdheuil sont intéressés.