



LADYSS UMR 7533

UNIVERSITES DE PARIS 1 ET PARIS 10 NANTERRE

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

***Marchés du logement, politiques publiques et
transformations de l'habitat***

Responsable scientifique : Christian Tutin

Subvention N° M 07. 17 du 30/11/2007

Rapport final

Août 2010

plan urbanisme construction architecture

PUCA

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer

Sommaire

PRESENTATION	3
1. MARCHES DU LOGEMENT ET SYSTEMES D'HABITAT	5
1.1 Atelier Marchés immobiliers : dynamiques globales, dynamiques locales.....	5
Objectifs scientifiques	5
Activités	6
Etat des questions	10
1.2 Atelier Les enjeux économiques et sociaux de l'accèsion à la propriété.....	20
Objectifs scientifiques	20
Activités	20
Etat des questions	21
2. POLITIQUES DU LOGEMENT ET POLITIQUES URBAINES	25
2.1 Atelier Logement social en Europe	25
Présentation de l'équipe	25
Activités 2008-2009 et programme 2009-2010	26
Etat des questions	32
2.2 Atelier Rénovation urbaine en Europe, démocratie et mixité sociale	33
Objectifs scientifiques	33
Activités	34
Etat des questions	37
3. COMPORTEMENTS RESIDENTIELS ET TRANSFORMATIONS DE L'HABITAT	43
3.1 Atelier Dynamiques et pratiques résidentielles, de l'urbain au rural	43
Objectifs scientifiques	43
Activités	44
Etat des questions	48

3.2 Atelier Habitants « jeunes », habitants « âgés », pratiques résidentielles et enjeux pour les politiques de l’habitat	54
Objectifs scientifiques	54
Activités	56
Etat des questions	62
4. ACTIONS HORS PROGRAMME :.....	66
4.1 Journées jeunes chercheurs	66
4.2 Journées du réseau socio-économie de l’habitat.....	67
4.3 Bulletin du réseau socio-économie de l’habitat.....	67

Présentation

Le programme

Le programme du LADYSS 2008-2010, « Marchés du logement, politiques publiques et transformations de l'habitat », comporte trois sous- programmes :

1. Marchés du logement et systèmes d'habitat
2. Politiques du logement et politiques urbaines
3. Comportements résidentiels et transformations de l'habitat

Chacun de ces sous-programmes se compose de deux ateliers, qui ont conduit leurs activités au cours de la période :

- 1.1 Atelier Marchés immobiliers : dynamiques globales, dynamiques locales
- 1.2 Atelier Les enjeux économiques et sociaux de l'accession à la propriété
- 2.1 Atelier Logement social en Europe
- 2.2 Atelier Rénovation urbaine, démocratie et mixité sociale
- 3.1 Atelier Dynamiques et pratiques résidentielles, de l'urbain au rural
- 3.2 Atelier Habitants « jeunes », habitants « âgés », pratiques résidentielles et enjeux pour les politiques de l'habitat

La spécificité du projet est de consolider et d'animer un réseau de chercheurs à l'échelle nationale, sur des questions vives de la recherche en sciences sociales sur l'habitat, préalablement identifiées, et déjà travaillées au sein du GIS socio-économie de l'habitat dans son programme 2005-2007.

Ce réseau est structuré en quatre niveaux :

- quelques chercheurs du LADYSS assurent la coordination générale du programme ;
- un noyau réduit de chercheurs des Universités de Paris 1, Paris Est Créteil, Caen et Toulouse 2 Le Mirail assure le fonctionnement des différents ateliers ;
- autour de ce groupe d'animation, un certain nombre de chercheurs d'autres universités confrontent leurs travaux pour contribuer à l'élaboration de problématiques communes et de synthèses ;
- enfin, la réalisation périodique d'un bulletin, et le lien entretenu par courrier électronique avec plusieurs centaines de correspondants des équipes, complète la « mise en réseau » des activités du programme, en assurant notamment un interface avec les milieux professionnels.

Un comité de pilotage a été constitué, composé de deux représentants de chaque atelier, soit une douzaine de personnes au total.

Le secrétariat et le suivi scientifique du réseau sont assurés par le LADYSS, qui a recruté à cette fin une secrétaire et une chargée de mission en 2008, remplacées par une seule personne en CDD à partir de décembre 2008. Deux mi-temps ont de nouveau été assurés à partir de novembre 2009.

Le présent rapport rend compte de l'ensemble des activités réalisées sur la période, de décembre 2007 à août 2010. Pour faciliter leur restitution, nous présenterons successivement, pour chacun des ateliers :

- les objectifs scientifiques qui ont présidé à la constitution de ces ateliers,
- les activités, à travers les personnes mobilisées, les modalités de travail adoptées, ainsi que les principaux « produits » de ces travaux (colloque, publication, etc.),
- un état des questions restituant de manière synthétique les conclusions tirées de ces travaux.

Ce mode de restitution commun aux différents ateliers ne doit toutefois pas masquer leur diversité, aussi bien dans les objectifs visés que dans les modes de travail adoptés. Ainsi les activités de certains ateliers ont-elles visé à consolider des acquis à travers une riche activité éditoriale (par exemple l'atelier « Logement social en Europe »), à organiser un colloque sur une problématique précise (atelier « Enjeux économiques et sociaux de l'accès à la propriété »), ou encore à mettre en discussion des travaux, de manière transversale et pluridisciplinaire, à travers l'organisation de séminaires restreints ou de colloques plus largement ouverts au public (ateliers « Marchés immobiliers », « Rénovation urbaine », « Dynamiques et pratiques résidentielles de l'urbain au rural », « Habitants jeunes habitants âgés »).

Les annexes constituent un complément indispensable au présent rapport. Elles regroupent des matériaux « bruts » (programmes de colloque, sommaire d'ouvrage, présentations « powerpoint »). Mais elles contiennent également des restitutions synthétiques des travaux, rejetées en annexe pour préserver la lisibilité de ce rapport d'activité, et dont certaines préfigurent des publications ultérieures.

1. Marchés du logement et systèmes d'habitat

Animé par Benoît Filippi (ATEMHA), Vincent Renard (IDRI, Sciences Po Paris) et Christian Tutin (Lab'URBA, UPEC).

Ce programme prolongeait celui mené au sein du GIS socio-économie de l'habitat en 2005-2007 sur une thématique proche. On y retrouve en particulier le même souci d'articuler entre elles approches locales de marchés situés dans un cadre spatio temporel clairement identifié, et réflexions générales sur la dynamique des marchés immobiliers.

La dimension urbaine de l'analyse économique des marchés du logement a été prise en charge dans le cadre d'un séminaire consacré aux dynamiques de marchés.

La dimension macroéconomique, et ses implications en matière de politique publique, a été quant à elle traitée dans le cadre d'un groupe de travail plus restreint, dont l'activité a conduit à l'organisation d'un colloque organisé à l'UPEC en juin 2010.

Au premier trimestre 2008, les trois principaux animateurs du sous-programme ainsi que d'autres intervenants actifs (Maxime Chodorge, Claude Taffin, Hervé Nabos, Jean Bosvieux) ont été fortement mobilisés sur le thème de l'analyse économique du parc locatif social. Ils ont notamment été sollicités pour contribuer aux 2^e Rencontres du logement, organisées en mars 2008 par l'IDEP à Marseille, sur le thème du logement social, et dont la préparation a largement absorbé l'activité du groupe au premier trimestre 2008. V. Renard et C. Tutin ont participé au Comité scientifique et animaient deux tables rondes, et trois communications ont été présentées (M. Chodorge, B. Filippi et C. Tutin). Le démarrage effectif des deux ateliers a donc été reporté à la rentrée 2008.

1.1 Atelier Marchés immobiliers : dynamiques globales, dynamiques locales

Animé par Benoît Filippi et Vincent Renard

Objectifs scientifiques

Cet atelier a pris la forme d'un séminaire ouvert aux chercheurs qui s'engagent à une mise en commun approfondie et régulière au travers de la séquence des séances, dans l'objectif de progresser sur l'état des savoirs, le bilan des méthodes d'analyse et la définition de problématiques de recherche sur les modes de régulation des marchés locaux de l'habitat et leur articulation avec les déterminants sociaux et urbains des comportements résidentiels ou des « choix » de localisation. Ces sujets sont abordés

avec le regard de l'analyse économique, dans une optique quantitative et en discutant systématiquement les conditions de validité de ses modèles. Mais il est délibérément fait appel, dans leur traitement, aux méthodes et aux éclairages d'autres sciences humaines et d'autres approches : sociologie urbaine, démographie territoriale, économistes et sociologues des déplacements ou de l'école.

Activités

Il s'agissait d'abord de reprendre et prolonger les thématiques issues à la fois des quatre séances de l'atelier « Marchés locaux de l'habitat » organisées en 2005-2007, en commençant par capitaliser un certain nombre de résultats et d'acquis, sur quatre thèmes principaux :

- Analyse économique du logement social,
- Analyse spatiale des prix,
- Dynamiques des marchés du logement : mobilités et trajectoires,
- Ville durable et inégalités sociales.

Composition de l'équipe

Maxime Chodorge (USH), Patrice Lanco (Conseil des Ponts), Isabelle Maleyre (Université Paris 12), Véronique Flambart (La catho Lille), Jean Pierre Orfeuil (IUP Créteil), Marie-Hélène Massot (LVMT) Vincent Renard (Sciences po Paris) et des chercheurs issus de plusieurs autres institutions (LET, INRETS, CRETEIL, GRETha, Paris-Dauphine, INSERM...).

1) Analyse économique du logement social

Comme il a été indiqué plus haut, les 3 principaux animateurs du sous-programme ainsi que d'autres intervenants actifs (Chordorge, Taffin, Nabos, Boisvieux) ont été fortement mobilisés au premier semestre 2008, sur le thème de l'analyse économique du parc locatif social, lequel avait fait l'objet d'une séance du séminaire 2005-2007, qui avait notamment porté sur l'analyse économique du parc locatif social, la critique des modèles néo-classiques d'évaluation de ce secteur et avait permis d'avancer quelques éléments pour une approche alternative d'évaluation dans le cadre d'une analyse du système local de l'habitat, appliquée notamment au parc social et aux quartiers en ZUS. Cette analyse consiste à identifier et mesurer les interactions entre le logement social et les autres segments de parc, et via les effets sur le peuplement différencié des quartiers, l'impact sur la formation des prix.

Trois thèmes ont été approfondis dans le cadre des contributions présentées aux secondes rencontres du logement de mars 2008 :

- L'explicitation des argumentations économiques en soutien/critique au développement d'un secteur social du logement. Les politiques décentralisées tendant à répondre au double impératif de satisfaction du droit au logement et de mixité sociale à l'échelle locale (Filippi-Tutin, Taffin, Lanco) appellent à un changement de paradigme où soient pris en compte non seulement des critères d'efficacité et de redistribution, mais aussi des objectifs de stabilisation des marchés et de sécurisation des parcours résidentiels. C'est donc une véritable économie politique du logement social qui doit être construite ;
- L'évaluation du parc social dans le contexte de marchés locaux de l'habitat à partir d'études menées sur l'agglomération lilloise et plus généralement sur l'ensemble des ZUS (B. Filippi) ;
- L'analyse des mobilités résidentielles d'entrée et de sortie du parc social (Chodorge, Filippi), et de leur impact sur l'équilibre social en HLM.

Sur ces deux derniers points, les travaux présentés ont confirmé le double diagnostic de paupérisation et de spécialisation du parc social, qui soulève des interrogations renouvelées sur sa trajectoire et la place qu'il devrait occuper dans l'avenir au sein du système français d'habitat.

2) Analyse spatiale des prix

Parallèlement, l'équipe du sous-programme s'est efforcée d'élargir l'audience scientifique des travaux antérieurs du Séminaire « marchés locaux », notamment en diffusant les acquis principaux en matière d'analyse spatiale des prix ou des déterminants sociaux et urbains des valeurs immobilières. Cet effort s'est concrétisé par la participation à diverses manifestations nationales et internationales :

- participation au Séminaire DYFU (Dynamiques foncières urbaines) à Bordeaux (mai 2008, communication de B. Filippi et C. Tutin) ;
- contributions au groupe de travail « Housing Economics » de l'ENHR : participation de B. Filippi au séminaire de Vienne (janvier 2008), de C. Tutin à la conférence annuelle de Dublin (juillet 2008) et de B. Filippi, V. Renard et C. Tutin à celle d'Istanbul (juillet 2010) ;
- audition par le groupe RGPP sur les politiques de logement (P. Lanco) ;
- Participation, en janvier 2008 et janvier 2009, de Benoît Filippi, au congrès de l'AREUEA (*American Real Estate and Urban Economics Association*).

L'autre tâche prioritaire du groupe d'animation a consisté à préparer une publication à partir des contributions au séminaire 2005-2007. Le corpus est celui fourni par les 3

séances tenues en 2006 et 2007, et celles de décembre 2008 et mars 2010, complétées par un certain nombre de contributions antérieures.

3) Dynamiques des marchés du logement : mobilités et trajectoires

Séance du 9 décembre 2008 : « Mobilités résidentielles et positions dans le cycle de vie : nouvelles tendances des recompositions résidentielles. Les enseignements des Enquêtes Nationales Logement et les méthodologies d'analyse des mobilités. »

L'objet de cette séance, consacrée aux mobilités résidentielles, était triple :

- dans un contexte statistique renouvelé, dresser un état des sources et méthodes pour l'analyse des mobilités résidentielles, de ses mesures comme des concepts opératoires pour l'analyse démo-économique des marchés locaux de l'habitat et des trajectoires résidentielles : partant des acquis dérivés des enquêtes « mobilité résidentielle », il s'agit de présenter les méthodes adaptées aux données de FILOCOM, des enquêtes emploi et des ENL,
- s'interroger sur les nouvelles tendances des recompositions résidentielles actuelles, selon les positions dans le cycle de vie, à partir de premières analyses de l'ENL 2006,
- analyser les déterminants conjoncturels et structurels des mobilités résidentielles, prolongement sur données de l'ENL 2006 des travaux antérieurs dans ce domaine ; un éclairage particulier est apporté aux analyses des profils des ménages entrants et sortants du parc social.

Ces trois thèmes ont été respectivement introduits par des communications de Jean-Claude Driant, puis de Benoit Filippi, et enfin de Maxime Chodorge.

- Jean Claude Driant, Institut d'Urbanisme de Paris, Paris XII : « Les trajectoires résidentielles des ménages âgés et des familles avec enfants. Approche statistique exploratoire »

Jean-Claude Driant a mis en perspective de premiers résultats sur l'ENL 2006, et fait ressortir les continuités et les inflexions dans les comportements de mobilité des ménages, distingués selon leur position dans le cycle de vie

- Benoit Filippi, OLAP : « La mobilité annuelle et l'analyse des marchés de l'habitat : sources, concepts, mesures et modèles. Réflexions à partir des ENL, enquête emploi et enquêtes « mobilité résidentielle ». »

Benoit Filippi a discuté les enjeux des différentes mesures des taux de mobilité résidentielle, les hypothèses de l'ajustement « markovien » sur mobilités cumulées souvent pratiqué et les limites de cette méthode pour la compréhension des effets de sédentarisation sélective.

- Maxime Chodorge, USH : « La mobilité résidentielle en France. Facteurs structurels et conjoncturels des transitions résidentielles à 4 ans entre 1979 et 2006. Premiers résultats provisoires »

Maxime Chodorge a exposé les travaux en cours sur les déterminants structurels et conjoncturels des mobilités en exploitant les ENL successives. Cet article prolonge les analyses développées par T. Debrand et C. Taffin dans la revue *Economie et Statistique*¹. Il a fait l'objet d'une communication à la conférence 2009 de l'ENHR, à Prague.

4) Ville durable et inégalités sociales

Séance du 22 mars 2010, la Défense, 10h-17h

Il est maintenant largement admis qu'une part essentielle des consommations énergétiques et des émissions de GES se développe en milieu urbain et qu'une part conséquente d'entre elles découle des pratiques urbaines des ménages – au travers du chauffage résidentiel et des transports : or, l'un et l'autre méritent d'être analysés en liaison avec les « choix » de localisation résidentielle découlant des modes de régulation des marchés de l'habitat au sein des aires urbaines.

La transversalité des analyses, raccordant explicitement enjeux de consommation énergétique, pratiques des mobilités alternantes et fonctionnement des marchés de l'habitat, apparaît comme le pendant indispensable à la refonte des politiques urbaines envisagées dans la discussion parlementaire du Grenelle II.

Au cours de ses séances précédentes, le séminaire « marchés locaux de l'habitat et économie urbaine » a consolidé les perspectives de recherches sur les interactions « recompositions résidentielles / urbanisme / transports » et a montré comment pouvaient s'articuler les questions d'accessibilité urbaine, de ségrégation sociale, de formation des prix immobiliers et de trajectoires résidentielles.

Cette dernière séance visait donc à interroger les voies actuelles de recherche sur les consommations énergétiques et leur prospective, en cherchant à les enrichir d'une dimension urbaine où les inégalités sociales et les disparités spatiales soient explicitement formulées. Dans la perspective de travaux futurs sur les modèles démographiques urbains et les interactions entre transports et localisations (modèles dits « LUTI » - Land Use Transport Interactions), cette séance du séminaire s'est élargie aux principales équipes travaillant sur la prospective énergétique, l'économie des transports et les enjeux sociaux et urbains de dépendance automobile et de « précarité

¹ Debrand T. et Taffin C. [2005] : La mobilité résidentielle depuis 20 ans : des facteurs structurels aux effets de la conjoncture, *Economie et Statistique*, 381-382, 125-45.

énergétique » de certaines populations, sans doute appelés à devenir des éléments essentiels des inégalités spatiales.

Elle a accueilli des interventions et réactions croisées de *Marc Wiel, Vincent Renard, JP Orfeuil, Guillaume Pouyanne, Eric Lagandré, et Benoit Filippi*. L'objectif général de cette séance était de dresser un « état des savoirs » dans ce domaine, de réinterroger les hypothèses de recherche et de dégager quelques axes de recherches futures permettant de progresser dans la transversalité des analyses urbaines.

Etat des questions

Ce séminaire a montré à quel point la lecture des disparités sociales des ménages face aux dépenses de chauffage résidentiel ou aux budgets cumulés « logement/transports », et demain face aux politiques à conduire au niveau local dans le cadre du « Grenelle 2 » nécessitait la construction d'outils de micro-simulation. En l'état actuel de la recherche urbaine, en économie en particulier, on a du mal à penser la « soutenabilité » urbaine en rapport avec le jeu des marchés résidentiels et celui des systèmes de transport. En effet, le rapprochement entre les analyses globales de prospective énergétique et les questions urbaines commence tout juste à s'esquisser. Il est urgent de développer la connaissance des interactions « habitat/transports » pour saisir les enjeux de consommation énergétique liés aux fonctions résidentielles urbaines. Le cahier des charges minimal devrait comporter :

- une représentation explicite des mobilités résidentielles ;
- une analyse des choix de quartier et de logement, qui prenne en compte dans son explicitation les structures de statuts d'occupation et les degrés de polarisation sociale propres à chacun des trois grands secteurs : locatif social, locatif privé et propriété occupante ; or, ceux-ci sont généralement absents des modèles usuellement utilisés pour traiter ces questions (par exemple Urbansim) ;
- une analyse de la relation entre accessibilité transports et ségrégation sociale, comme moyen de penser la dimension spatiale de la ségrégation.

C'est donc sur ces thèmes que les animateurs de l'atelier ont organisé une contribution particulière aux journées du réseau socio-économie de l'habitat le 14 juin 2010, en polarisant les débats autour de quatre interventions centrées sur ces enjeux.

1) Prix immobiliers et ségrégation sociale : des dynamiques cumulatives ? (intervention de Benoît Filippi, ATEMHA)

Cet atelier est parti de l'idée qu'il y aurait intérêt à raccorder, sur un plan urbain large, la carte des prix, la structure sociale résidentielle et la structure urbaine des équipements

et des aménités, et leurs dynamiques. On s'est intéressé plus spécifiquement à un aspect : les prix et les trajectoires dans les marchés, qui sont déterminés par l'urbain, à travers notamment la construction d'un indice spatial des valeurs immobilières. Cela représente un intérêt dans une démarche interdisciplinaire : les économètres de la valeur immobilière ou des loyers produisent pour des géographes, mais aussi d'autres disciplines, une carte des prix. Dans celle que nous avons élaborée pour le compte de la DGUHC, la France est divisée à trois reprises en 55 000 zones. Ce sont des données disponibles, pouvant faire l'objet de travaux de géographes ou d'urbanistes sur toute une série de corrélations spatiales.

En termes d'économie, nous avons eu un travail de formulation d'axes de recherche. A partir d'un état des lieux critique des travaux existants, nous avons souhaité nous approprier l'ensemble des outils et des approches néoclassiques en économie urbaine, relativement dominantes au niveau mondial. Ces travaux conviennent bien souvent du fait que leurs hypothèses ne tiennent pas, au motif que la représentation du monde qui est donnée par ces hypothèses n'a pas à être réaliste dans la mesure où les conséquences qui en sont tirées sont réalistes. Nous les avons donc mis à l'épreuve de certains constats empiriques : ce débat est vif, mais il existe. Nous avons veillé à ce que toutes les postures puissent être présentes dans ces séminaires. Des postures non néo-classiques y ont été largement présentes. On peut en retirer que, au-delà des grands clivages, la plupart des gens conviennent qu'il faut faire évoluer les outils.

Les économistes n'ont pas le privilège de l'économétrie, qui consiste tout simplement dans la recherche d'effets, toutes choses égales par ailleurs, de certaines variables. C'est la prédilection de certains économistes, mais elle ne s'y réduit pas. Un certain nombre de travaux, essentiellement anglo-saxons, ont visé à expliciter que le logement est un bien complexe par sa multitude de facettes internes et aussi dans sa multitude de descripteurs de sa localisation urbaine. Cela a abouti à des recherches sur le prix implicite du bruit, de la proximité d'une centrale nucléaire, d'une ligne de chemin de fer, d'une prison, etc. Le problème, c'est que ces travaux se sont développés sur des thématiques séparées.

Nous avons pensé qu'il était nécessaire de faire un travail sérieux afin d'éviter ce que l'on appelle la corrélation spatiale. Si l'on prend trois cartes : une carte scolaire qui met en avant les territoires sur lesquels une école exerce ses aménités, une carte des dessertes en transport et une carte des disparités sociales, on observe qu'elles se superposent, ce qui illustre cette corrélation spatiale. Une équipe de recherche relativement connue avait ainsi fait il y a quelques années une étude sur le Val d'Oise, qui concluait à l'existence d'effets intrinsèques de la présence d'équipements sportifs ou de transport. A partir de ces travaux, on pouvait déduire que la desserte en transport faisait baisser les valeurs immobilières sur une zone de manière significative, si l'on ne corrigeait pas en intégrant la présence de parc social à proximité de la gare de Cergy, qui corrigeait la baisse en question. Si l'on oublie des variables, on attribue à une variable d'autres effets que ceux qu'elle est en mesure d'avoir. C'est l'erreur de corrélation spatiale et d'omission de variables.

Pour l'éviter, il ne suffit pas d'inclure la distance au centre. Trop souvent encore, c'est pourtant le seul descripteur de l'espace urbain retenu dans les modèles. La seule solution consiste à commencer par regarder la cherté de petites zones, et à créer une carte de l'indice spatial, à mesurer l'impact de la localisation en tant que telle sur la formation de la valeur. Cela permet de voir exactement quelle est la sélectivité financière à un endroit donné et, de ce fait, d'avoir des mesures intéressantes de la ségrégation.

Si l'on regarde les résultats obtenus pour l'Île de France, dans des travaux ayant bénéficié du soutien du PUCA où la région est divisée en 4800 zones, regroupées en différentes classes, les écarts de prix vont globalement de 1 à 9 : cela signifie que le prix d'un logement varie de 1 à 9 selon sa localisation dans l'armature urbaine. Il s'agit ensuite d'étudier les facteurs de cette variance. Globalement, on s'aperçoit que, en Île de France, à peu près les deux tiers de la variance de l'indice spatial – donc de la diversité des prix – n'est pas expliquée par autre chose que par la ségrégation déjà existante. Ceci est un résultat massif. Nous avons eu la possibilité, ce qui est rare en France, de mener, à la même échelle, des travaux sur la mesure de la ségrégation socio spatiale et notamment sur la divergence des profils de revenus et démographiques, mais aussi sur une cartographie des transports, de l'école, sur une analyse des valeurs paysagères.

Globalement, nous en retirons que, de très loin, la ségrégation l'emporte dans l'explication des prix. Les transports, la ségrégation, un certain nombre de caractéristiques de formes urbaines donnent une explication d'environ 80% de la variance des prix.

A partir de là, un raisonnement est nécessaire. C'est celui pour lequel nous avons alimenté en cours de route le travail de Fitoussi et de Joël Maurice qui ont bénéficié de nos travaux avant que nous ne les publiions. Le fait que les prix créent la ségrégation de demain était relativement admis. Par contre, ce qui n'était pas admis, c'est que les prix d'aujourd'hui créent la ségrégation d'aujourd'hui. Nous avons donc bien un effet « boule de neige » et une dynamique cumulative. Par conséquent, l'appareillage néoclassique, qui oppose offre et demande en considérant que les ménages ne sont présents que du côté de la demande, est fallacieux. Les ménages sont des deux côtés **de l'équation** : ils **créent l'offre par les prix** et ils constituent également la demande. Cela remet profondément en cause la conception d'un équilibre urbain instantané et a-historique. Cela veut dire qu'il faut reconstruire une théorie du renouvellement urbain et de la dynamique cumulative de la ville. On ne peut comprendre le développement urbain, les prix, la ségrégation et les transports que comme l'effet d'une dynamique d'ensemble, inscrite dans un sentier historiquement déterminé (*path dependency*). Un certain nombre d'éléments de cette dynamique complexe peuvent être compris et analysés. Mais si on les décontextualise, on ne comprend plus rien. C'est pourquoi nous nous retrouvons en connivence avec les travaux de Jean-Pierre Orfeuil et Marc Wiel. Il est évident que les modèles d'analyse que nous avançons sont compatibles avec la présence d'institutions, alors que les analyses néoclassiques ne les considèrent que comme une source de perturbation d'un équilibre naturel, instantané et permanent dont on ne voit pas la trace dans le monde urbain.

2) Logiques économiques du logement social (Christian Tutin, Lab'Urba, UPEC)

Le logement social a fait l'objet d'attaques renouvelées, au nom de la raison économique, qui mettent en cause sa légitimité. Le logement social serait à la fois coûteux, inefficace, et inéquitable dans la mesure où il ne loge pas tous les ménages modestes et héberge trop de ménages aux revenus moyens. Il serait enfin ségrégatif. Ces critiques déterminent des choix politiques. La loi Boutin s'est ainsi fixée comme objectif de « sortir » les classes moyennes du logement social, de limiter le droit au maintien dans les lieux et d'accélérer les ventes. Ces critiques ont également inspiré, plus récemment, les projets présentés par Benoît Apparu.

Ces critiques sont à relativiser, qu'il s'agisse du coût du logement social (il faudrait prendre en compte le coût relatif des aides à la pierre par rapport à celui du soutien à l'investissement locatif et des aides à l'accession), de son efficacité (impact direct sur l'offre, avantage relatif, bénéfice social pour les entreprises ou l'Etat), ou de son rôle ségrégatif (lié au mode de production, en négligeant que le locatif privé peut être tout aussi ségrégatif). Mais ces critiques reposent également sur des modèles contestables. Elles postulent une capacité des marchés à atteindre un équilibre et analysent ces derniers en leur prêtant les propriétés de l'équilibre. Il y a confusion entre une description positive et normative du fonctionnement des marchés. Les missions légitimes du logement social sont des missions de redistribution, d'allocation des ressources et de stabilisation des marchés. Ne retenir que la fonction redistributive (le social au sens étroit du terme) conduit à une logique de résidualisation, sans compter que le besoin de « redistribution » dépend de la capacité des marchés à produire des logements en nombre suffisant et à un prix « abordable ».

Si l'on suppose que les marchés tendent spontanément à l'équilibre et que cet équilibre « potentiel » est optimal, on éprouve les plus grandes difficultés à trouver quelque légitimité que ce soit au logement social entendu comme segment d'offre particulier, à régulation publique. Il ne peut apparaître au pire que comme une « infraction » à la concurrence, au mieux comme le résultat toujours sous-optimal des imperfections de cette dernière.

Or, si le logement social constitue bien un secteur hors marché, avec des localisations « discrétionnaires », des loyers administrés, une production aidée et des opérateurs « non-maximisateurs », il dépend aussi du marché, qu'il influence en retour. Il est ainsi soumis à des pressions variables selon la conjoncture immobilière : très fortes dans les phases haussières, qui se relâchent dans les phases baissières. Il est soumis aussi à une contrainte foncière qui tend à l'évincer des zones valorisées. Le logement social peut également apaiser le jeu des marchés s'il est en capacité de peser sur les prix et de limiter les processus d'éviction qui nourrissent la ségrégation spatiale.

Mais sa capacité régulatrice dépend :

- Des structures du système local de marchés (degré et formes de la segmentation),

- Des formes et des degrés de mixité sociale (polarisation / ségrégation),
- Des formes et des degrés de « mixité urbaine ».

De sorte que son influence sur les niveaux de prix et leur hiérarchisation peut aussi bien être insignifiante, limitée, ou décisive. Ceci ne peut être décidé en dehors d'une analyse de la structure économique urbaine. C'est ce défi que doivent relever les économistes : modéliser des marchés locaux du logement avec secteur social. De tels marchés mixtes de l'habitat

Le logement social constitue un parc hétérogène. Le marché du logement n'est ni « unitaire » (les loyers sociaux ne sont pas « directeurs »), ni « dual » (il n'est pas confiné spatialement, ni ciblé étroitement), mais polarisé / segmenté. L'enjeu est donc d'assurer la présence du logement social pour préserver les espaces intermédiaires, et éviter la bipolarisation spatiale.

3) Les interactions transports / habitat : les enjeux sociaux de la ville durable, (Marc Wiel, urbaniste)

Concernant les interactions transports et habitat, le constat est que la fragmentation perdure. Nous avons des outils, des lignes financières, et un système institutionnel extrêmement fragmenté Cette superposition de politiques n'atteint pas ses objectifs. Et c'est, je crois, concernant le logement et le transport que les défaillances sont les plus importantes. Dans les plus grandes agglomérations, la satisfaction logement, en ce qui concerne le prix et la surface, a régressé. Dans les secteurs les plus riches comme la région parisienne, nous sommes obligés d'avoir plus de logement social et il y a moins d'accédants à la propriété, du fait d'un dérapage des prix. Les outils de la planification ne sont pas opérants et je pense qu'une bonne partie du discours sur la densification est incantatoire. Il y a bien en tous cas un blocage. La périurbanisation et l'étalement urbain, l'ouverture foncière grâce à la mobilité transports n'ont pas empêché la crise. Alors que selon la plupart des modèles, les deux termes doivent être posés ensemble : ce qu'on ne dépense pas dans le logement, on le dépense dans le transport.

Nous sommes donc dans une situation paradoxale, inverse à la théorie. Le coût du logement et le coût du transport évoluent en parallèle. Nous avons à la fois la crise du logement et celle des transports. Du côté des transports, on a en effet, dans les plus grandes agglomérations, un temps de trajet supérieur, avec des investissements en transports collectifs extrêmement importants, et des autoroutes congestionnées.

La somme des mécanismes spécialisés aboutit à un processus de redistribution et d'enrichissement qui produit de l'inégalité. Pour le comprendre, je pense qu'il faut introduire la dimension institutionnelle. Nous sommes dans un mécanisme de grande péréquation qui implique les ménages, en passant par les entreprises, la commune, les intercommunalités, etc. A chaque fois, on a des politiques, on optimise des intérêts, et la résultante de cela est défavorable – pas à tout le monde – mais à un certain nombre de

gens les moins bien placés. Mais tout le monde en est aussi affecté. Il y a des conséquences environnementales, énergétiques et, si certains s'enrichissent, beaucoup parmi la classe moyenne en région parisienne souhaiteraient que cela soit moins cher.

C'est possible, mais cela suppose des régulations qui n'existent pas. Les institutions jouent le marché. Ce faisant, elles accusent encore ces évolutions. Il faut donc revenir sur la compréhension de la mobilité, et passer de la mobilité aux mobilités. On a toujours facilité les déplacements, en répondant à une demande sociale évidente, puisqu'il est vrai qu'ils sont fatigants et chers. Mais on l'a fait indistinctement, et d'autant plus indistinctement qu'on l'a fait par l'automobile. Dans ce cas, on a aussi bien celui qui va à Marseille et celui qui va chercher sa boîte d'allumette. Autrement dit, on a une politique de la mobilité qui ne tient pas compte de l'impact de la mobilité sur l'organisation de l'espace. Or, suivant le type de déplacement, la mobilité n'a pas le même impact. Il y a une mobilité quotidienne qui, si elle est améliorée, aboutira au remplacement de trois épiceries par un hypermarché, avec des mobilités qui se reconcentrent. Un autre type de mobilité, que j'appelle le niveau de l'agglomération, concerne l'habitat/travail. Théoriquement, si on améliore les déplacements, on pourrait gagner du temps et rester dans des coûts raisonnables. Mais c'est l'inverse qui se produit car, en même temps qu'on facilite la mobilité, on ne met pas assez d'argent dans les politiques d'aménagement. Par conséquent, la mobilité compense et les deux aspects – aménagement et mobilité - en arrivent à entrer en crise en même temps. Pour un troisième type de mobilités interurbaines, cela vaut la peine d'avoir des TGV et là, effectivement, l'accroissement de la vitesse fait gagner du temps.

Mais la philosophie de la mobilité ne distinguant pas les niveaux de la mobilité, car ne raisonnant qu'à l'échelle de l'individu à partir d'approches strictement économiques oublie qu'il y a une concurrence des territoires. Elle ne se donne par conséquent pas les moyens de compenser ce qui résulte de cette mise en concurrence des territoires au sein d'une même agglomération.

De ce fait, chaque fois que de l'argent est investi pour accélérer et aller plus vite, on constate qu'on ne gagne pas de temps en moyenne. Par contre, on gagne de l'espace, de la productivité, ou d'autres choses encore. Mais cela aboutit à ce que le gagnant de toute l'injection financière dans les transports sera de la ségrégation sociale, de la relocalisation. Le marché de la relocalisation va tout récupérer, que ce soit les emplois ou l'habitat. C'est pour cela que l'on passe toujours autant de temps dans les transports, et encore plus dans les grandes agglomérations où le niveau de concurrence est plus élevé. Autrement dit, il faut substituer une approche macro à une approche micro. L'explication macro rend possible l'explication du fait que, contrairement à la théorie micro, le coût du temps et le coût du logement évoluent ensemble et s'additionnent. C'est le paradoxe qu'il faut arriver à élucider et à rendre compréhensible par les institutions. Tant que les institutions ne comprendront pas qu'elles se tirent dans les pattes en menant chacune leur politique, elles ne sont pas prêtes à essayer de négocier pour tempérer la politique de l'habitat par rapport à celle du transport et la politique du transport par rapport à celle de l'habitat. Elles ne sont pas prêtes non plus à se poser la question de savoir s'il faut investir dans l'amont ou dans l'aval. En amont, j'investis pour acquérir des terrains, et dans l'aval, à travers le logement social ou les transports. Or,

dans l'état actuel de la mécanique institutionnelle, on n'investit que dans l'aval. Et c'est pour cela que les 26% de logements sociaux dans l'Île de France ne suffisent toujours pas. Dans les mécanismes de planification, on peut dire que l'on va passer à 30 : ce n'est pas la solution. La solution est d'intervenir en amont et de prendre l'argent là où il est. Il faut par conséquent trouver un mécanisme de réinvestissement auprès de ceux qui y gagnent – que ce soit les entreprises au niveau de leur productivité, au niveau des ménages au niveau de leur capacité à payer l'ISF – de façon à ce que l'on puisse investir collectivement de façon sélective. Autrement dit, c'est la faillite du droit du sol comme facteur de régulation majeur. La planification doit changer son système et doit introduire de la fiscalité, de la fiscalité de la localisation, et de la fiscalité de la mobilité. C'est le croisement de ces deux fiscalités qui sera le croisement de la planification de demain.

4) Les enjeux sociaux de la ville durable : vers une approche par les budgets logement transport territorialisés (Frédéric GASCHET, GREThA, UMR CNRS 5113, Université de Bordeaux)

Il importe d'aborder la question de la durabilité urbaine sous l'angle de la question sociale, avec une entrée par la question des inégalités sociales et spatiales. Un premier axe consiste à dénoncer, de manière cohérente avec les interventions précédentes, un certain nombre d'impasses des approches traditionnelles. Un deuxième axe de questionnement consiste à s'interroger sur le cahier des charges nécessaire pour mettre en place une approche cohérente des interactions entre habitat et transport. Et enfin on verra comment la construction de budget logement transport territorialisé pourrait être une manière d'opérationnaliser cette stratégie de recherche.

Limites et impasses des approches traditionnelles de la mobilité urbaine et des marchés du logement

Nous ne reviendrons pas sur ce qu'a abordé Marc Wiel et les impasses de l'approche par « l'équilibre micro-économique urbain ». Celles-ci postulent la neutralité d'un arbitrage élémentaire coût du logement/coût des déplacements. On se rend compte à la lecture d'une masse énorme de travaux produits ces 20 dernières années en économie urbaine notamment que ce sous-bassement théorique majeur de l'économie urbaine est dans une phase de rendement décroissant.

Il ne marche plus quand il s'agit de mesurer des gradients de centralité en mesurant l'impact de la distance au centre. Si l'on prend en compte les autres variables qui agissent dont a parlé Benoît Fillipi, on se rend compte que ces gradients sont de moins en moins significatifs.

C'est également le cas dans les études de suburbanisation et de polycentricité des aires urbaines. Elles ont mis en évidence le faible impact structurant des pôles secondaires

sur l'organisation des mobilités urbaines (« wasteful commuting », Hamilton 1989; Cervero, 1998 ; Aguilera et Mignot, 2007; Aguilera et Massot, 2008) et le faible impact également sur les prix fonciers et immobiliers des concentrations d'activités (Gaschet, Pouyanne, 2009). On se rend compte dans ces deux cas que cela ne marche pas et que cette façon de regarder des structures polycentriques fonctionne de moins en moins bien. Bien sûr, dans l'économétrie classique, y compris celle qu'il nous arrive de pratiquer, on arrive à trouver des effets significatifs. Mais quand on en mesure la taille et, par exemple, les effets des variations du coût du logement, ce sont des variations qui sont absolument marginales.

On a enfin la même chose avec une troisième série d'approches mobilisant la mesure des prix hédoniques sur l'impact d'infrastructure de transport ou des gains d'accessibilité supposés. Là encore, on constate que l'impact est de plus en plus marginal sur les prix de logement.

On enregistre des impasses similaires dans certains travaux relevant de l'économie des transports (Dupuy, 2007) ou qui font le lien entre formes urbaines et comportements de mobilité. Comme l'a évoqué Marc Wiel, une première impasse est de penser l'impact des infrastructures en milieu urbain comme générant essentiellement des gains de temps. Or cela ne correspond pas à structure particulière de la mobilité interurbaine. Si il y a des gains, ce sont des gains d'accessibilité et certainement pas des gains de temps en milieu urbain (Deymier, 2007). La deuxième impasse est très en vogue actuellement. Elle concerne toute l'approche de la durabilité urbaine à travers la stratégie de « compactation » de la ville qui part des travaux classiques de Newman et Kenworthy sur la relation supposée mécanique négative entre l'empreinte écologique du développement urbain et la densité d'occupation au sol. Or, on sait très bien que cette relation est plus complexe, comme l'ont montré notamment les travaux de Gabriel Dupuy sur les rapports complexes entre densité et « dépendance automobile » (Dupuy, 2007), ou les travaux sur les « 3D » (density, diversity, design) (Pouyanne, 2008) qui montrent bien la nécessité d'intégrer les facteurs sociodémographiques comme variables pour comprendre les liens entre ces trois éléments. On a par ailleurs les mêmes réflexions et les mêmes limites sur les stratégies de report modal qui offrent des marges de report limitées (Orfeuill, 2008).

L'interaction logement/mobilité au cœur des enjeux contemporains de durabilité urbaine : le « cahier des charges »

Traiter de manière pertinente des mobilités intra-urbaines et donc des enjeux de durabilité urbaine suppose de s'inscrire dans une approche systémique de la dynamique urbaine (Marc Wiel). Il s'agit de penser le phénomène urbain non un mode de vie particulier qui serait le résultat de l'expression libre de préférences. C'est une façon caricaturale d'analyser le périurbain – en tant que préférence pour la maison périurbaine et le 4x4 – qui découle de la modélisation économique de ces questions. Il s'agit de penser le périurbain non comme le résultat de préférences spatiales révélées, mais

comme le résultat d'une dynamique d'ensemble, qui n'est pas forcément une dynamique d'équilibre, mais une somme de déséquilibres en ajustement permanent.

Le cahier des charges devrait comporter trois ingrédients majeurs.

Il faut tout d'abord prendre en compte de façon beaucoup plus sérieuse qu'on ne l'a fait jusque là les contraintes d'accès au logement. Cela suppose de reconnaître que le mode de formation des prix du logement n'obéit pas à la représentation qu'on en a habituellement. Le poids de la composante « ségrégation sociale » a de plus en plus d'importance (Filippi, Funes, Nabos, Tutin 2007 ; Decamps, Gaschet, 2010) (Gaschet, Le Gallo, 2008 ; Bouzouina, Mignot, 2008). Cela signifie que le marché du logement ne joue pas le rôle d'ajustement qu'il est censé jouer dans le schéma habituel. Il faut donc partir de la structuration socio spatiale, de son impact sur la formation des marchés du logement.

Un autre élément fondamental est de le rôle central des régulations des marchés fonciers et immobiliers sous deux angles : sur le plan de la rareté de l'offre foncière et les problèmes de production de logements sur les plans spatial et quantitatif, mais aussi sur le plan des désajustements activités/résidences. Une approche institutionnelle est nécessaire pour comprendre la manière dont les collectivités abordent la question de l'attractivité des entreprises ou des populations.

Le troisième ingrédient de ce cahier des charges est d'avoir une approche davantage centrée sur l'identification des « tensions » territoriales, à un double niveau. Les zones métropolitaines sont les zones pour lesquelles on peut effectivement penser qu'on a une sorte de mélange explosif avec un renchérissement fort du prix des logements, une intensification des dynamiques ségrégatives, et un épuisement des marges d'ajustement par l'accroissement de la mobilité intra-urbaine. Un second niveau vise les tensions locales. On peut prendre deux exemples. La vulnérabilité énergétique des ménages péri-urbains d'une part, et les contradictions des stratégies de rénovation urbaine lorsque, dans des conditions d'offre foncière et d'offre de logements non contrôlées, elles peuvent conduire à des renchérissements des prix des logements, des effets de modification du par cet des dynamiques de peuplement qui risquent d'avoir un impact important sur la capacité de ces stratégies de rénovation à offrir aux populations concernées des moyens de transport alternatifs.

Une piste de recherche opérationnelle : les BL2T

Les budgets logement-transport territorialisés (BL2T) consistent à estimer de manière spatialisée la somme des dépenses consacrées par les ménages au logement et au transport.

Cet outil d'analyse a une double pertinence.

C'est d'abord un outil de caractérisation synthétique de l'offre effective d'insertion urbaine accessible aux différentes catégories de ménages, sans présupposer l'existence d'un arbitrage neutre entre les deux composantes de ce budget global « logement transport ».

C'est également un moyen de ne pas en rester à une approche sur les comportements de mobilités, pour aller vers les coûts de mobilité. Dans les travaux réalisés sur les relations ségrégation - mobilité urbaine, on montre habituellement que, dès lors qu'il y a possession d'automobile, les inégalités d'accès à la ville ont tendance à s'effacer. Autrement dit, le panier d'accessibilité des ménages devient relativement indifférent au revenu dès lors qu'on a passé le seuil de la possession d'une automobile. Toutefois, en terme de budget, ce n'est pas du tout la même chose. Dès lors, le fait de passer des comportements à l'effort budgétaire demandé pour maintenir ce niveau d'accessibilité à la ville, cela révèle d'autres aspects sur la différenciation de ces enjeux dans les espaces urbains. C'est donc un outil pour caractériser l'offre effective à un moment donné et de manière spatialisée.

Mais c'est également selon moi un indicateur global de soutenabilité socioéconomique des différents types de configurations urbaines. On peut prendre en compte de manière simultanée trois dimensions : la soutenabilité pour les ménages à travers leur taux d'effort global, mais aussi un indicateur de soutenabilité pour les collectivités. Le logement et le transport ont des coûts. De la même manière qu'on peut estimer de manière spatialisée les dépenses privées de transport des ménages, on peut aussi, à condition de faire un travail nécessaire de traitement des documents de comptabilité publique, estimer les coûts publics du transport et du logement sur ces mêmes territoires et donc avoir une estimation de la soutenabilité pour les collectivités de ces différentes stratégies d'investissement. Et puis on a aussi évidemment la possibilité de monétariser des effets externes et par conséquent de prendre en compte les aspects énergétiques et environnementaux sur ces questions.

1.2 Atelier Les enjeux économiques et sociaux de l'accèsion à la propriété

Animé par Benoît Filippi (ATEMHA) et Christian Tutin (Lab'Urba, UPEC)

Objectifs scientifiques

Initialement, le projet était de mettre en place, en vue d'organiser une conférence européenne sur le sujet, un atelier comparatif européen de réflexion sur les politiques de soutien à l'accèsion à la propriété, pratiquées par la quasi-totalité des pays de l'Union européenne, mais sous des formes et à des degrés divers, et avec des résultats eux aussi divers. En particulier, il s'agissait de viser des objectifs d'évaluation des politiques publiques.

Mais le développement de la crise des *subprimes*, et sa transformation en crise bancaire à la fin de l'année 2007, puis en crise financière internationale en 2008, ont conduit à réorienter les travaux de l'atelier vers l'analyse des conjonctures immobilières dans leur rapport avec le développement et le financement de l'accèsion à la propriété, caractérisés par une montée de l'endettement hypothécaire. Plus généralement se pose un ensemble de questions relatives aux rapports entre immobilier et finance.

L'idée s'est alors imposée d'organiser un colloque qui reprenne les thématiques issues du colloque de juin 2007 sur *l'Instabilité des marchés en Europe*.

Plus que d'analyser les causes générales de la crise, déjà largement débattues, il s'agissait de mieux comprendre la diversité des situations, entre l'Europe et les Etats-Unis d'une part, et entre pays Européens d'autre part, et de réfléchir à l'avenir des systèmes de financement du logement, notamment dans les deux secteurs de l'accèsion à la propriété, qui est au cœur de la crise, et du logement social, qui a été appelé à jouer un rôle dans la sortie de crise, y compris dans des pays où il est peu présent (comme l'Espagne) ou soumis (comme la Grande-Bretagne) à un processus de contraction relative.

Activités

Le Comité scientifique de préparation du colloque se composait de J.C. Driant, B. Filippi, I. Maleyre, V. Renard et C. Tutin.

Finalement intitulé *Financement de l'accèsion, régulation financière et crise immobilière : l'Europe dans la tourmente globale*, ce colloque avait un triple objet :

- *l'analyse de la crise immobilière*, en s'attachant à expliquer la diversité des situations en Europe, au regard notamment du développement très différencié selon les pays de l'accession à la propriété et des particularités des systèmes de financement mis en place pour le soutenir ;
- *le lien entre fragilité financière et instabilité immobilière* ; il s'agit d'analyser plus particulièrement les déterminants financiers du boom et de la crise ; et de s'interroger sur les moyens de limiter la volatilité des marchés, tant immobiliers que financiers ;
- *l'avenir de l'accession après la crise* : son développement est-il remis en cause ? y a-t-il un seuil au-delà duquel elle deviendrait « insoutenable » ? quel équilibre entre accession, locatif privé et locatif social ? l'accession sociale, quel financement, quelles expériences en Europe ?

Une session d'une demi-journée a été consacrée à chacun de ces thèmes, chacune d'elle associant les communications de chercheurs européens (J. Dooling, A. Duebel et S. Iden, M. Lux, G. Meen, M. Pareja-Eastaway et C. Whitehead) à celles d'économistes français (C. André, B. Filippi, C. Taffin, X. Timbau, C. Tutin, B. Worms).

Le colloque des 21 et 22 juin 2010 a réuni une cinquantaine de participants (voir liste en annexe) autour de trois demi-journées consacrées à chacun des trois grands thèmes évoqués plus haut :

- La lecture des conjonctures immobilières européennes ; la matinée du 21 juin a été consacrée aux situations contrastées des marchés immobiliers en Grande-Bretagne, en Espagne, en Allemagne et dans deux PECO, la Hongrie et la République Tchèque ;
- L'identification du rôle des facteurs financiers dans la récente flambée des prix du logement ;
- La discussion du modèle de fonctionnement des marchés qui s'est mis en place depuis un quart de siècle autour de l'accession à la propriété conçue à la fois comme un moyen d'accumulation patrimoniale un instrument de protection individuelle face au déclin des systèmes de protection collective.

On trouvera en annexe les actes complets du colloque.

Etat des questions

Il reste d'abord à établir plus formellement les mécanismes de formation des prix du logement. Une divergence demeure entre économistes sur la question de savoir si les marchés immobiliers ont été ou non emportés dans une vague « purement spéculative » dans la décennie qui a précédé la crise des subprimes. Par contre, un très large accord existe pour dire que la prise en compte des conditions financières (et pas seulement des

taux d'intérêt) dans leurs divers aspects, quantitatifs et qualitatifs, est devenue essentielle pour saisir la dynamique contemporaine des prix du logement. Le modèle « structurel » des *text-books* n'est pas (ou plus) directement applicable. Le débat porte ainsi sur la liste des variables à insérer dans les modèles, et en particulier sur la définition et le rôle joué par le facteur d'anticipation des hausses futures. Peut-on légitimement considérer ce dernier facteur comme « fondamental » ? En fonction de la réponse à cette question, on s'autorisera ou non à parler de « bulle » immobilière.

La grande majorité des travaux économétriques qui ont alimenté le débat sur les bulles porte sur les pays anglo-saxons. Sur les autres pays, les efforts restent dispersés et les travaux souvent ponctuels, portant sur un pays ou un couple de pays, ou un épisode limité. Les travaux les plus généralistes, mettant en jeu des comparaisons internationales sur un grand nombre de pays et sur une longue période, sont ceux qu'ont effectués les économistes des grandes institutions monétaires et financières (BRI, FMI, BCE, Banque de France, banques de réserve régionales aux Etats-Unis).

Une étude comparative systématique des marchés immobiliers d'Europe continentale reste à faire. L'une des difficultés à laquelle se heurterait un tel travail est le manque de données fiables et comparables entre pays. A plusieurs reprises ont été soulignées les insuffisances des indices de prix du logement publiés à l'échelle nationale, et de façon générale la pertinence douteuse d'indicateurs macro-économiques en la matière. La construction d'indicateurs « régionalisés » (par exemple par tranche de taille urbaine, ou au moins distinguant les villes capitales du reste des systèmes urbains) constituerait un progrès notable. Ce pourrait être l'objet de programmes de recherche coordonnés au niveau européen. Un premier pas dans cette direction consisterait à établir une typologie des situations, auxquelles pourraient être associés des modèles de formation des prix correspondant à différents groupes de pays.

Si l'idée d'un modèle unique qui vaudrait pour tous les pays, et dont les variantes nationales ne se distingueraient que par la valeur des constantes et des coefficients affectés aux différentes variables explicatives, est sans doute illusoire, celle de définir, en fonction de configurations institutionnelles proches, et qui perdurent, des figures de marché applicables à plusieurs pays présentant des trajectoires communes, n'est sans doute pas déraisonnable.

Dans la perspective du renouvellement du GIS socioéconomie de l'habitat, cette piste devrait constituer l'un des axes futurs de travail.

De façon assez générale, les intervenants ont souligné que, plus que les niveaux élevés de propriété occupante et/ou d'accédants récents, c'est la combinaison entre activisme public en faveur de l'accession et niveaux et formes d'endettement des ménages qui constituaient un facteur d'accroissement de la volatilité des prix.

Parmi les questions qui restent sans réponse figure celle du lien entre booms et krachs financiers et immobiliers qui reste largement à défricher. En même temps, cette question qui était encore il y a dix ans assez largement ignorée des économistes fait aujourd'hui l'objet d'un intérêt croissant.

S'agissant de l'évolution future des marchés, on retiendra cinq grandes interrogations qui ont émergé des débats :

1) La première concernait *l'évolution prévisible des marchés à court et moyen terme*. Presque partout, ceux-ci ont connu en 2010 un début de redressement, voire une nette reprise. Y compris dans certains des pays (Angleterre, Espagne) où la probabilité d'une purge sévère de l'immobilier paraissait la plus forte. Cette stabilisation à haut niveau des prix du logement soulève dans de nombreux pays un sérieux problème d'accessibilité du logement. La crise actuelle n'a pas rétabli, comme l'avait fait celle des années 1990, et comme le font généralement les crises, le pouvoir d'achat immobilier des ménages, ce qui à terme risque de se traduire par une crise du logement, qui pourrait succéder à la crise immobilière.

2) L'un des éléments d'explication en est *l'asymétrie des réactions de l'offre*, très sensible aux baisses de prix, et très inélastique aux hausses. Alors que, sauf en de rares pays comme l'Espagne et l'Irlande, la construction neuve a mis longtemps à réagir à la vague haussière, elle s'est immédiatement rétractée après le retournement des marchés. Ce qui soulève la double question de l'organisation des systèmes de production du logement et de mobilisation du foncier dans leurs multiples aspects juridiques, économiques et politiques (effets « Nimby »).

3) La troisième interrogation porte ainsi sur la *pérennité du « nouveau modèle » d'accumulation patrimoniale par le logement* qui a émergé au cours des deux dernières décennies. Du point de vue des marchés du logement, ce modèle est caractérisé par la double domination du marché de l'ancien sur celui du neuf, et de la demande d'accession sur la demande de location. Le fait que le marché se tienne de plus en plus « entre propriétaires », et sur le stock existant, explique en partie (avec la transformation des financements) que les hausses de prix puissent persister bien au delà de ce que l'évolution du ratio prix / revenu laisserait supposer, et se prolonger presque indéfiniment.

4) Le quatrième sujet de débat concerne *les moyens de stabilisation* des marchés dont disposent les autorités publiques. L'un des éléments de ce débat consiste à savoir dans quelle mesure la titrisation est en elle-même un facteur d'instabilité, qui doit donc être limité, ou si les dérives de la dernière décennie ne sont qu'un effet collatéral d'un principe en lui-même non contestable. Plus classiquement, les interrogations restent grandes sur le rôle respectif de la politique monétaire, de la fiscalité ou de la réglementation prudentielle.

5) Les interrogations ont également porté sur les perspectives (en fait souvent leur absence) de développement du secteur locatif privé. La France fait à cet égard figure d'exception, dans la mesure où elle est l'un des très rares pays à avoir maintenu, jusqu'à aujourd'hui, un certain « équilibre » des statuts d'occupation.

Compte tenu de ces réorientations, il a été décidé de redéfinir le projet éditorial : les actes de la conférence de juin 2007 seront retravaillés et distribués aux participants ; et le numéro spécial de revue, ou à défaut l'ouvrage collectif, dont la publication est toujours envisagée, sera retravaillé en fonction des contributions de juin 2010. Les

contacts qui avaient été pris avec la Revue d'économie politique et avec les Presses Universitaires de Rennes pour explorer ces deux possibilités ont été renoués. Un avant-projet de publication devrait leur être soumis dans le courant de l'automne 2010.

2. Politiques du logement et politiques urbaines

2.1 Atelier Logement social en Europe

Animé par Claire Lévy-Vroelant (CRH – Université de Paris 8), Christian Tutin (Lab'Urba - Université de Paris 12) et Christine Whitehead (London School of Economics).

Présentation de l'équipe

Cet atelier, qui fonctionne depuis mars 2006, regroupe une vingtaine de chercheurs de 7 pays Européens (Allemagne, Autriche, Danemark, Hongrie, Pays-Bas, Royaume Uni, Suède), ainsi que quelques professionnels français :

- Natalie Boccadoro (Paris 10 Nanterre) Maxime Chodorge (USH), Christine Lelévrier (Paris 12 Val-de-Marne et UMR Louest), Laurent Ghékière (USH), Benoît Filippi (OLAP-ATEMHA), Claire Lévy-Vroelant (Université Paris 8 – CRH), Jean-Pierre Schaefer (CDC) et Christian Tutin (Université Paris 12 Val-de-Marne) pour la France,
- Jane Ball (Université de Sheffield), Peter Malpass (University of West England [Bristol]), Alan Murie (Université de Birmingham), Douglas Robertson (Université de Stirling), Kath Scanlon (LSE), Mark Stephens (Université de York), Christine Whitehead (LSE et Cambridge) pour le Royaume Uni ;
- Christiane Droste (Urban+, Berlin) et Thomas Knorr-Siedow (IRS, Berlin) pour l'Allemagne;
- Darinka Czischke (CECODHAS) pour la Belgique,
- Marja Elsinga et Frank Wassenberg (OTB - Delft University of Technology), pour les Pays-Bas ;
- Lena Magnusson (Université d'Uppsala) pour la Suède ;
- Christoph Reinprecht (Université de Vienne) pour l'Autriche,
- Hedvig Vestergaard (Aalborg University) pour le Danemark ;
- József Hegedüs (Metropolitan Research Institute, Budapest) pour la Hongrie.

Activités 2008-2009 et programme 2009-2010

Activités éditoriales

Comme le prévoyait le projet, le premier temps de l'activité de l'atelier a été consacré à la mise en route d'un certain nombre de publications résultant des travaux engagés en 2006 et 2007, notamment le colloque international sur *L'avenir du logement social en Europe*, organisé par les animateurs à l'ENPC en novembre 2007. Leur contenu et leur programmation ont été décidés au cours d'une session de l'atelier qui s'est tenue à Vienne les 11 et 12 janvier 2008, dans les locaux de la faculté de sociologie.

- A partir d'un compte-rendu synthétique réalisé par la société Ubiquis, sur la base des enregistrements des débats, des actes (en français) des travaux ont été réalisés, ainsi qu'un recueil des résumés en anglais des interventions, l'un et l'autre mis en diffusion en mai 2008. Ces deux documents visaient à assurer, dans l'attente d'une véritable publication, la circulation des matériaux rassemblés au cours du colloque. Ils sont joints en annexe au présent rapport, et sont téléchargeables sur le site² : <http://sh.colloque.free.fr> ou sur celui du réseau.
- Une première publication est intervenue à l'automne 2008, avec la parution d'un livre en anglais, édité à et par la LSE sous le titre « *Social Housing II: A review of national and EU policies and outcomes* ». Dirigé par Kathleen Scanlon et Christine Whitehead, l'ouvrage, qui comprend une quinzaine de chapitres correspondant à des versions augmentées et révisées des principales communications du colloque de novembre 2007, se présente comme un approfondissement de celui paru dans la même collection en 2007³, qui synthétisait les travaux de l'atelier préparatoires au colloque. .
- Dans l'intervalle, l'édition française de l'ouvrage *Social housing in Europe*, paru à la LSE en septembre 2007, et qui retraçait les travaux de l'atelier en 2006-2007, a vu le jour, sous le titre *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle : la révision générale*, mi 2010 aux Presses Universitaires de Rennes. Une actualisation des différentes contributions avait été demandée aux auteurs en janvier 2008. 4 étudiantes qualifiées ont été contractées par le LADYSS en décembre 2007 et janvier 2008 pour assurer une première traduction. Livrée fin juin, celle-ci a été mise en révision pendant l'été, puis soumise aux auteurs en septembre. Une introduction à l'édition française, un article sur le logement social dans les pays méditerranéens et une postface sur les enjeux Européens ont été ajoutés à la version anglaise.

² CD disponible sur demande auprès de : resohab@univ-paris1.fr

³ Christine Whithead, Kathleen Scanlon (Ed.), *Social Housing in Europe*, LSE London, July 2007, 180 p.

Un état d'avancement de ces différents chantiers a été dressé à Dublin, au cours d'une réunion de l'atelier organisée le 5 juillet 2008, à la veille de l'ouverture de la conférence annuelle de l'ENHR. La discussion sur les orientations futures de l'atelier a dégagé un consensus sur la nécessité de dépasser la simple juxtaposition des approches nationales qui a caractérisé les travaux 2006-2008, pour engager un travail proprement comparatif à partir d'études de cas plus spécifiques (donc localisés), permettant d'explorer des pistes à la fois analytiques et prospectives.

Deux axes thématiques ont été retenus :

1) Le logement social dans les grandes métropoles européennes

Le groupe a d'abord décidé d'entamer une série d'études de cas comparatives sur le logement social, les contextes urbains et le jeu des marchés immobiliers dans les grandes métropoles européennes.

Cette démarche répond à une double préoccupation :

- étudier de façon fine les logiques et les impacts sociaux et urbains du logement social, en s'attachant à des contextes précisément localisés ;
- faire apparaître les spécificités des « très grandes villes », notamment lorsqu'elles sont marquées, comme Londres et Paris, à la fois par des situations très tendues sur les marchés du logement et des processus ségrégatifs assez violents. L'une des interrogations posées à leur sujet concerne l'impact de la mondialisation sur la structuration de l'habitat et la position du logement social. Dans quelle mesure celui-ci est-il plus ou moins handicapé dans ses fonctions de satisfaction des besoins et de réduction des tensions et des inégalités (spatiales et sociales) selon

L'objectif est d'engager, à travers ces analyses de marchés locaux, un réel travail comparatif, et de dépasser les analyses macroscopiques adoptées jusqu'à présent par le groupe mais qui ont montré leurs limites. Ce fut en effet l'une des conclusions portées par A. Murie et D. Robertson lors de la conférence de Paris que le groupe devrait adopter une approche plus spécifique et focalisée sur une échelle plus locale et reconnaître que « la politique ne détermine pas les résultats mais répond au cadre politique et aux effets du marché » (A. Murie).

Le premier défi est de proposer un cadre analytique commun. Pour analyser l'interaction entre le logement social et les structures urbaines, il convient à la fois de considérer l'ensemble du système d'habitat, et non le seul logement social, et d'adopter une approche multi-échelle, en partant de l'aire urbaine dans son ensemble et en zoomant sur des niveaux intermédiaires (grands ensembles, ou quartiers particuliers).

Cinq niveaux d'interaction entre logement social et structure urbaine peuvent être identifiés, susceptibles d'être plus spécialement analysés et mesurés :

- entre types de logements et types urbains des quartiers, décrits en particulier par les « grappes » d'équipements urbains associées à diverses qualités de logement et à la typologie des statuts d'occupation;

- entre statut socio économique des populations et statuts d'occupation : comment les profils des groupes d'habitants et des catégories de logement se combinent-ils pour définir un certain type de polarisation sociale ? Dans quelle mesure la géographie des groupes sociaux épouse-t-elle celle des statuts d'occupation ?

- la mobilité résidentielle (prise comme la dernière séquence d'un parcours résidentiel : un temps d'interaction entre les types de logement et les localisations), et l'apparition de logiques de sélectivité sociale, à travers les dynamiques d'attraction-répulsion révélées par les comportements des ménages ;

- l'interaction dans l'offre locale de logement, analysée à travers les taux de vacance et les taux de construction observés dans les diverses fractions de parc ;

- l'interaction entre les prix du secteur privé (en location et en accession), le stock de logement social et les formes de ségrégation sociospatiale. Dans quelle mesure le parc social a-t-il un impact sur la formation des prix ?

L'analyse de chacun de ces processus constituerait en elle-même une recherche. Il a donc été décidé de procéder par étapes.

Une **session de lancement** de ce premier axe s'est tenue à **Londres les 4 et 5 décembre 2008**, qui a traité des cas de Londres, Paris, Lyon et Vienne. Conçue comme une première étape de travail qui pourrait déboucher sur un programme de recherche plus élaboré et sur une demande de financements européens, elle s'est organisée autour d'une Conférence-débat ouverte à un large public, qui a été l'occasion de présenter les publications récentes de l'atelier, et d'un séminaire de travail restreint aux membres de l'atelier.

Intitulée *Social Housing : European experience and lessons for the UK*, la **conférence-débat du 4 décembre**, qui s'intégrait dans un programme d'échange de connaissances du HEIF⁴, était centrée sur l'identification et l'analyse d'expériences de logement social transférables, ou « exportables » des autres pays Européens au Royaume-Uni. Dans de nombreux pays du continent, en effet, un intérêt nouveau s'est manifesté, dans la dernière période, pour des initiatives innovantes, tant en ce qui concerne les programmes d'investissement dans le logement social qu'en matière de droits des locataires. L'intérêt pour ces initiatives est très fort en Grande-Bretagne, compte tenu de la volonté manifestée par le gouvernement de réformer en profondeur le fonctionnement du logement social, en tirant les leçons de trois décennies de bouleversements, marqués non seulement par le développement de la propriété occupante au détriment du locatif social, mais aussi par une restructuration du secteur des bailleurs sociaux, avec la perte de pouvoir des municipalités au profit

⁴ HEIF = Higher Education Innovation Fund.

du secteur dit « associatif » et de l'Etat central (à contre-courant de presque tous les autres pays européens, le Royaume Uni a en effet « recentralisé » ses politiques urbaines et de logement).

Animées par Anthony Mayer les tables-rondes ont réuni, de 16h à 18h30, divers spécialistes venus de France, d'Allemagne, des Pays-Bas, d'Autriche, de Suède et du Royaume-Uni. Ils ont souligné dans leurs interventions les tendances lourdes à l'œuvre dans les pays d'Europe continentale et au Royaume-Uni, en s'efforçant de dégager les points de tension, en même temps que les nouvelles opportunités, et les leçons qui s'en dégagent quant à l'avenir du logement social en Europe. Les expériences française et hollandaise ont fait l'objet de nombreuses questions dans la discussion qui a suivi avec la salle.

Les intervenants étaient:

- **Kath Scanlon**, LSE, Londres
- **Christine Whitehead**, LSE, Londres
- **Jean Pierre Schaeffer**, Caisse des Dépôts, Paris
- **Frank Wassenberg**, OTB, Delft
- **Christophe Reinprecht**, Université de Vienne
- **Claire Levy Vroelant**, Université de Paris 8 St Denis
- **Christiane Droste**, Urban Plus, Berlin
- **Lena Magnussen**, Université d'Uppsala
- **Mark Stephens**, Université de York

Ouverte au public, cette conférence-débat a réuni une assistance d'une cinquantaine de personnes, dont de nombreux responsables britanniques des politiques du logement, au niveau national ou à celui de la ville de Londres.

Le **séminaire du 5 décembre** a été consacré à dessiner les contours possibles d'une future recherche collective. Il était par conséquent réservé aux membres de l'atelier GIS/ENHR.

Le canevas proposé pour cette séance préliminaire consistait, à partir d'un rappel des caractéristiques de la structure urbaine et de la situation des marchés locaux du logement dans les agglomérations étudiées, à situer le logement social, son impact et ses missions, dans ce contexte urbain global. La session de décembre à Londres a permis une première exploration de ces thèmes, qui n'ont pu à l'évidence être tous traités. A Londres ont été étudiés les cas suivants :

- Londres/Angleterre (Kathleen Scanlon et Christine Whitehead),
- Vienne/Autriche (Walter Matznetter),
- Lyon/France (Jane Ball)
- Paris/France (Benoît Filippi et Christian Tutin).

La liste des villes, non exhaustive, devrait s'élargir par la suite à d'autres villes-capitales comme Stockholm, la Randstadt/Holland (Amsterdam/Rotterdam), ainsi

qu'à l'Allemagne (Berlin/ Munich/Hambourg... ?) ou à d'autres métropoles de « second rang » (Birmingham, Liverpool, Lille, Manchester ?).

Cette première session londonienne, tout en cherchant à comprendre le rôle du logement social sur les marchés, a permis de dégager à la fois quelques tendances générales à l'œuvre dans les grandes villes capitales et les différences qui existent entre elles. Pour les différences, il s'agit notamment de questionner les écarts en termes d'accessibilité au logement, les booms observés sur les marchés, les contrastes urbains et les logiques de ségrégation qui s'opèrent entre les quartiers aisés et les zones en déclin, les politiques sociales, etc. Un contraste frappant existe à ce niveau entre Vienne d'une part, Londres et Paris d'autre part, qui à leur tour se distinguent entre elles par l'impact assez nettement différent de la mondialisation sur les marchés du logement.

La deuxième partie de l'après-midi a été consacrée à une reprise de la discussion des activités futures du groupe. Concernant l'axe « grandes villes », il a été décidé d'élaborer un programme de recherche, sur la base duquel pourrait être sollicité un financement (par exemple auprès de l'European Science Foundation). Du côté français, Maxime Chodorge, Benoit Filippi et Christian Tutin se sont engagés à faire une proposition, à partir de laquelle une nouvelle séance de l'atelier pourra être organisée à Paris dans le courant de l'automne 2009, au cours de laquelle ce programme sera finalisé.

2) Logement social et Etats-providence en Europe du Nord-Ouest : approfondissements.

Un deuxième axe de travail a été retenu à Dublin, consistant à approfondir les logiques historiques, sociopolitiques et idéologiques qui ont présidé à l'émergence du logement social en Europe du Nord-Ouest (donc hors pays de l'Est et du Sud), à sa croissance au cours des trente glorieuses et à sa mise en cause assez générale, même si elle prend des formes assez diverses selon les pays, depuis le début des années 80. Il s'agit ici de comprendre, à travers une approche historique des discours qui ont légitimé, ou délégitimé, le principe d'un secteur locatif social, ce qui se joue dans les recompositions en cours. Il est frappant de constater à quel point des pays aux traditions très différentes ont pu adopter des pratiques aussi semblables. L'explication renvoie à chaque étape à un ensemble d'éléments « faisant époque », au niveau idéologique comme à celui des forces économiques à l'œuvre aux stades successifs d'évolution du capitalisme. L'analyse des discours, qu'ils viennent des sciences sociales, du champ politique ou de la « société civile », permet de révéler les forces et intérêts en présence.

Claire Levy-Vroelant et Christoph Reinprecht ont organisé un atelier à la conférence annuelle de l'ENHR qui s'est tenue à Prague du 28 juin au 1^{er} juillet 2009. Cet atelier, intitulé « *Social Housing in Europe : Institutional and Organisational Transformations* » était organisé autour de trois thèmes.

Le premier portait sur les questions organisationnelles et, plus spécialement, la définition et la mesure des objectifs sociaux et des performances organisationnelles du logement social (Investissement communautaire, Responsabilité Sociale des Entreprises, mesures de la performance, etc.).

Le second thème concernait le rôle des organisations sociales et leur engagement dans leurs quartiers d'intervention (mode d'engagement au sein des quartiers ou des communautés, changements organisationnels et amélioration des services, etc.).

Le troisième thème traitait du modèle européen du logement social en traitant des questions suivantes : un logement social pour qui et soutenu par qui ? Quelle est la place du logement social dans la réforme urbaine ? L'exportation et les transformations d'un « modèle » : acteurs, paradigme et idéologie.

Le succès de cet atelier a conduit à renouveler l'expérience à la Conférence 2010 de l'ENHR, qui s'est tenue à Istanbul du 4 au 7 juillet 2010. Comme en 2009, une attention particulière a été accordée.

Contributions diverses de l'atelier

L'existence du groupe s'est par ailleurs traduite, de décembre 2007 à juin 2009, par une série de contributions à des conférences ou des ateliers Européens.

Le réseau a d'abord été coorganisateur, avec l'IDEP, des secondes Rencontres du logement, qui se sont tenues à Marseille en mars 2008 sur le thème du logement social⁵.

Les chercheurs du groupe ont ensuite été sollicités pour participer à un atelier organisé les 6 et 7 octobre 2008 par le MRI à Budapest, avec le soutien de l'UNECE, sur les *perspectives du logement social en Europe centrale et orientale*. Les organisateurs étaient en effet intéressés par la diversité des expériences en Europe du Nord-Ouest. Marja Elsinga, Mark Stephens, Claire Levy-Vroelant, Christophe Reinprecht et Christian Tutin y ont présenté une communication.

Plusieurs membres du groupe ont également participé à la session du groupe de travail de l'ENHR sur les *Politiques comparées du logement en Europe*, qui s'est tenue à Istanbul les 23 et 24 octobre 2008, en prélude à une réunion du Comité de coordination de l'ENHR.

Enfin, plusieurs membres de l'atelier ont présenté des communications lors de la Conférence annuelle de l'ENHR, à Prague en juillet 2009 :

- Claire Levy-Vroelant et Christoph Reinprecht : « Is Social Housing still Social ? »

⁵ Cette activité ayant surtout concerné les économistes, elle est retracée au titre du sous-programme « Economie » ; voir p. 5.

- Maxime Chodorge et Christian Tutin : « Social housing and Metropolitan Urban Dynamics : the Case of Paris. »

Et à Istanbul en juillet 2010:

-Claire Levy Vroelant : « Urban Dynamics and Housing Change ».

Etat des questions

Le logement social sera dans les années qui viennent au coeur de la question du logement accessible, qui dans presque tous les pays Européens se pose de façon aigue. La question est également posée de savoir quel sera l'effet de la crise sur le secteur du logement social. Elle en a renforcé le besoin, mais en même temps elle a aggravé les conditions de son financement. Il sera plus difficile qu'avant 2007 de trouver des financements privés et de monter des partenariats.

Enfin, la question des effets, sur les prix et sur les formes urbaines du logement social est partout posée; Elle appelle des études de marchés locaux de l'habitat qui dépassent les considérations globales pour analyser dans le détail l'impact du logement social sur le peuplement et les marchés.

2.2 Atelier Rénovation urbaine en Europe, démocratie et mixité sociale

Animé par Agnès Deboulet (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-la-Villette/LAVUE) et Christine Lelévrier (Institut d'Urbanisme de Paris, UPEC.LAB'URBA)

Objectifs scientifiques

Cet atelier sur la rénovation urbaine s'inscrit dans le prolongement de deux ateliers antérieurs du GIS. Le premier, intitulé « action publique et dynamiques sociales » associait des chercheurs travaillant à la fois sur les transports, l'habitat et l'environnement autour de ce même questionnement et était co-piloté par M.H Bacqué et C. Lelévrier ; il avait déjà donné lieu à une journée sur la rénovation urbaine en février 2007. L'autre est un atelier international sur « le logement social en Europe » qui a abouti à un colloque à Paris, en novembre 2007, dans lequel une séquence, animée par Christine Lelévrier, a été consacrée à la rénovation urbaine. L'objectif de l'atelier «rénovation urbaine en Europe, démocratie et mixité sociale » est de faire un état des lieux des questionnements et acquis des recherches dans une perspective comparatiste. Les journées d'échanges déboucheront sur un colloque international prévu en 2011.

Problématique et thèmes de travail

La mise en place des Programmes de Rénovation Urbaine depuis 2003 interpelle les chercheurs à plus d'un titre. L'ampleur des changements attendus de cette politique justifie déjà l'intérêt d'une observation distanciée et d'une forme de capitalisation des recherches sur ce thème. Dans la perspective d'un échange international autour de la rénovation, deux questions sont à la fois centrales et partagées ; celle des « effets sociaux » de ces opérations, énoncés par l'action publique en référence à la notion de mixité, et celle de la participation des habitants.

1) Mixité et « effets sociaux »

La mixité fait partie des référentiels de cette politique en France mais également dans plusieurs pays européens (Irlande, Pays-Bas, Suède...) et aux Etats-Unis. Mais partout, les effets de l'intervention publique sur les compositions sociales des territoires de la rénovation, en particulier celle qui touche le parc social, sont interrogés. Cette politique nationale centralisée prend effet dans des contextes locaux extrêmement variés, mais tous caractérisés d'une certaine façon par des blocages socio-économiques, fonciers et immobiliers. Parmi ces effets, entrent en ligne de compte la mobilité des individus mais aussi la réalité du relogement et de l'accompagnement social. L'atelier s'interroge sur ce

qui fait le succès ou l'échec de ces programmes, de quel point de vue et comment ces remodelages influent de façon durable sur l'image des territoires et sur l'urbanité des résidents et des riverains de ces quartiers. Cet atelier s'appuie sur des recherches existantes et en cours portant à la fois sur l'évolution des peuplements des « quartiers » ciblés, les changements dans la cohabitation et les effets des mobilités des ménages.

2) Participation

Dans des espaces de citoyenneté volontiers désignés comme en crise, la rénovation urbaine fragilise certains individus, les prive de la reconnaissance qu'ils appellent de leurs vœux ou peut au contraire leur faire une offre participative claire qui débouche sur des formes de concertation. Dans tous les cas, les embrayages entre ces actions publiques volontaristes, les organisations sociales préexistantes, et la citoyenneté urbaine méritent d'être explorés en profondeur. Alors que des organismes tels que le Conseil général des ponts relèvent le déficit de la concertation dans le texte de loi, l'atelier se propose de recenser les modalités de l'implication citoyenne et des interfaces élus-techniciens-citadins.

Le référentiel de mixité et les « effets sociaux » d'un côté, les pratiques de participation de l'autre, permettent une approche comparative et problématisée de la rénovation urbaine dans différents pays. Cette approche comparative est une manière de sortir des débats nationaux et de faire ressortir les similarités et les différences, à la fois dans les intentions, la mise en œuvre et les « effets », ou du moins les évaluations qui en sont faites.

Activités

Les participants à l'atelier :

Les activités de l'atelier ont mobilisé un nombre important de chercheurs, d'appartenance institutionnelle variée.

- Simone Abram, Université de Leeds,
- Florine Ballif, post-doctorante, Institut d'Urbanisme de Paris,
- Nathalie Brevet, Université de Marne-la-Vallée, Lab'urba,
- Cécile Cuny, Ater, Sciences Po Strasbourg,
- Christiane Droste, consultante, Berlin,

- Yankel Fijalkow, ENSA Paris-Val-de-Seine, LAVUE,
- Pauline Gaullier, IUP, UPEC/LAB'URBA,
- Pierre Gilbert, Doctorant Université Lyon 2,
- Rainier Hoddé, ENSA, Lavue,
- Thomas Kirszbaum, consultant, chercheur associé, laboratoire ENS Cachan,
- Cécile Laeron, consultante,
- Sylvaine Legarrec, ATER, IAR d'Aix en Provence
- Fanny Léostic, doctorante, ENS Lyon/Nanterre,
- Khedidja Mamou, doctorante, ENSA de Paris-La Villette,
- Thierry Oblet, Université de Bordeaux,
- Alexandre Piettre, doctorant, Paris 7, Ater, Sciences Po Nantes,
- Emilie Saint Macary, IUP, UPEC,
- Soraya Silvera Simoes, Post-doctorante à l'Université Lille 1
- Roselyne de Villanova, CNRS, Lavue,
- Agnès Villechaise, Université de Bordeaux.

Les rencontres organisées

Ces participants ont été mobilisés au sein de différentes configurations de travail : des séminaires restreints d'une part, permettant de dresser des états des lieux et de confronter des travaux en cours ; des journées d'étude ouvertes à un large public permettant d'élargir la discussion. Deux rencontres ont eu lieu en 2009, deux en 2010 (voir les programmes en annexe):

1) 19 juin 2009 : séminaire restreint : état des lieux de la recherche sur la rénovation

Une première journée fermée s'est déroulée le 19 juin 2009 à l'Institut d'Urbanisme de Paris (Créteil). Elle visait à dresser un état des lieux de « la recherche sur la rénovation ». Une dizaine de recherches achevées ou suffisamment avancées pour qu'on puisse en dégager quelques « résultats » ont été présentées et les travaux en cours dans les différentes universités (dont les thèses de doctorat) ont été recensés.

2) 14 décembre 2009 : journée d'étude : Evaluer la rénovation urbaine : la recherche et l'action

Une journée de séminaire, ouverte, intitulée « Evaluer la rénovation urbaine : la recherche et l'action », a eu lieu le 14 décembre 2009 à l'ENSA de Paris-La-Villette. Elle a rassemblé des universitaires, des consultants et des commanditaires. Elle visait à interroger les rapports entre la recherche et l'action dans le cadre de l'évaluation des projets de rénovation urbaine.

3) 11 mai 2010 : séminaire restreint : Journée d'échanges

Une journée d'échanges entre étudiants de Masters co-organisée par l'ENSA de Paris-La-Villette (Agnès Deboulet), l'Université de Paris1 (Sylvie Fol) et l'Institut d'Urbanisme de Paris/UPEC (Christine Lelévrier) a eu lieu le 11 mai 2010. Cet atelier avait également pour objectif de constituer un état des lieux des chercheurs et doctorants qui travaillent sur ces questions. Le nombre de travaux de Master de qualité nous a incité à mettre ensemble une trentaine d'étudiants qui, par-delà les différences disciplinaires, analysent l'attachement au quartier dans la rénovation, les relogements, les effets sociaux de la diversification de l'habitat et la place des habitants dans le projet local. Cette journée a permis de rassembler une dizaine de doctorants (discutants de petits groupes thématiques) et une trentaine d'étudiants des Masters de ces unités d'enseignements, travaillant tous sur la rénovation urbaine. Cette journée a résulté des échanges entre universités et chercheurs, suivant de fait de nombreux mémoires ou ateliers sur la rénovation urbaine. Outre un dialogue entre étudiants d'origine et d'approches disciplinaires différentes, cette journée visait à rendre plus visibles les travaux en cours et à amorcer là encore un travail de capitalisation. Il est prévu de poursuivre et d'étoffer ces journées en 2011.

4) 15 juin 2010 : journée d'étude : Rénovation urbaine et mixité sociale

Une quatrième rencontre a eu lieu enfin dans le cadre des journées du réseau socio-économie de l'habitat le 15 juin matin, intitulée « Rénovation urbaine et mixité sociale : autres regards ». Les chercheurs français et étrangers qui sont intervenus ont montré comment cette notion de mixité constituait une référence et quels sens elle pouvait prendre dans différents pays (Angleterre, Etats-Unis, France) et dans le contexte d'une copropriété.

Etat des questions

Les annexes précisent les programmes et donnent une idée du contenu des interventions, ainsi que pour la première journée, de la teneur des débats. Nous ne reprendrons ici que les principaux éléments.

Les travaux sur la rénovation : diversité des approches, questions communes

Les travaux menés sur la rénovation urbaine se développent mais restent peu nombreux et surtout, peu sont achevés. On peut identifier trois grandes « entrées » :

La première se situe plutôt du côté de l'analyse de l'action publique et des systèmes d'acteurs. Certains chercheurs s'intéressent avant tout aux rapports entre l'Etat et les collectivités locales, et aux conceptions et sens de ces politiques : la rénovation urbaine témoigne ainsi de changements plus larges dans les modes de gouvernance (Epstein) et sert à traiter à sa manière la question des regroupements d'immigrés, avec des orientations différentes entre les Etats-Unis et la France (Kirszbaum). On peut identifier des moments de changements et de ruptures communs à certains pays d'Europe dans les conceptions de l'action publique (Cuny). D'autres s'intéressent plus particulièrement aux acteurs du logement : les bailleurs sociaux, les promoteurs (qui seraient un des acteurs « gagnants » de la rénovation) et le 1% sont plus fortement impliqués dans ces opérations avec des changements dans les organisations internes (Laeron), et des conceptions de la mixité sociale et de l'habitant différentes des collectivités (St Macary). La rénovation urbaine mise en œuvre dans des copropriétés pose différemment la question des rapports entre acteurs publics et acteurs privés et celle de la mixité sociale puisqu'il s'agit de transformer des logements privés en logements sociaux (Le Garrec).

La seconde entrée se situe plutôt du côté des effets sociaux, en particulier à travers l'analyse des relogements comme étape « imposée » de la trajectoire résidentielle des populations ré-agençant les processus de distinction sociale et la cohabitation, en lien avec les dynamiques de changement plus larges (Gilbert, Lelévrier, Oblet, Villechaise, Léostic). L'ingénierie du relogement et les catégorisations à l'œuvre ont à l'évidence leur importance dans ses effets, comme le montrent certains travaux en cours sur la gestion des familles polygames (Gaulier) ou sur la gestion des relogements dans une copropriété (Oblet, Villechaise).

La troisième s'intéresse aux rapports entre acteurs locaux et habitants avec une approche des formes de résistance, de conflits et de co-production, analysant la place

des habitants dans les processus de projets locaux (Deboulet, De Villanova, Mamou, Piettre, Abram, Droste, Hoddé). Des recherches en cours pour le PUCA et dans le cadre d'un projet PICRI portent sur ces thématiques.

La journée rassemblant les étudiants de master a également fait ressortir des questions communes autour de la diversification sociale et de l'attachement des habitants à leur quartier.

Enfin, le Comité d'Evaluation et de Suivi de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (CES de l'ANRU) et le PUCA ont lancé plusieurs démarches d'évaluation de ces politiques dans une dizaine de sites et sur des thématiques variées : école, développement durable et mobilité, diversification de l'habitat et mixité, projet social et projet urbain, équipements et diversité fonctionnelle... (études qui ont été rendues en février 2010 et dont les résultats sont disponibles sur le site du CES) ; certains chercheurs du groupe y ont participé (Kirszbaum, Lelévrier, St Macary) ainsi qu'aux programmes lancés par le PUCA (Epstein, Villechaise, Oblet)

Changements dans l'action publique et logiques d'acteurs

Une des questions qui a été abordée et reste un objet de débats est celle du changement que représente la rénovation urbaine dans l'action menée jusque-là à travers la politique de la ville. Ruptures, continuités ? La question est tranchée pour certains mais reste objet de débats pour d'autres chercheurs. Les changements ne sont pas tant dans les grandes lignes de l'action qui reprennent la cohésion par la mixité sociale et la banalisation urbaine (faire des quartiers comme les autres). Ils sont pour R. Epstein dans les instruments qui témoignent d'un gouvernement à distance. La création d'une agence nationale, le recours à l'appel à projets ont des conséquences sur la distribution des ressources entre acteurs, les ressources financières et les ressources d'autorité. Il y a consensus entre les chercheurs sur le fait que les habitants n'ont jamais été aussi peu associés aux projets locaux, sur l'absence de débats démocratiques et sur la déconnection entre les dimensions sociales et urbaines des projets, marquant une rupture dans l'approche globale prônée au niveau national.

L'urgence et les modalités de suivi très quantitative et rapide des opérations par les revues de projets ne facilitent ni l'implication des habitants, ni une véritable démarche d'évaluation approfondie (Fayman). La teneur des projets et des évaluations reste néanmoins très dépendante des contextes locaux et donc très variable : il y a maintien d'une démarche globale dans certaines communes, mobilisation des revues de projet pour en faire un instrument de dialogue. L'expert peut favoriser des démarches de co-production des projets et des évaluations (Allen).

De la même façon, on peut identifier des phénomènes de résistance et de construction par les habitants de leur « maîtrise d'usage » comme à Poissy (Deboulet, Mamou), même si globalement le « savoir habitant » est peu mobilisé (De Villanova). Cela pose la question des marges de manœuvre de « l'habitant vulnérable » et celle également du chercheur, à la fois par rapport à la commande publique, aux bailleurs et aux militants associatifs (Hoddé, Deboulet, Piettre, Simoes).

Des effets sociaux assez similaires qui n'empêchent pas une grande diversité locale

La question des effets sociaux a été posée au sein de l'atelier au moins sous deux angles, celui de la mixité, du point de vue de la composition sociale des quartiers et du point de vue des interactions sociales, et celui des « gagnants-perdants » de la rénovation, cette expression ayant suscité débat...

Les travaux menés autour des relogements font ressortir des tendances assez communes : il y a plutôt un maintien des populations dans la commune (ou/et un déplacement vers d'autres Zones Urbaines Sensibles), qu'un éloignement en grande périphérie ou qu'un accès à d'autres environnements sociaux (Lelévrier). Cette tendance est toutefois plus forte en Ile-de-France qu'ailleurs comme à Lyon ou à Bordeaux où des ménages relogés ont accédé à des espaces plus valorisés (Act, Villechaise, Oblet). Quels sens ont alors les changements pour les habitants, que gagnent-ils dans ces opérations et dans ces nouvelles conditions de cohabitation ?

Dans beaucoup d'opérations, les bailleurs et les chercheurs qui ont repris cette approche font le constat d'une « satisfaction » dominante des locataires relogés (Villechaise, Oblet) ; le logement neuf, autonome et l'accès à un autre quartier étant les changements les plus appréciés. La notion de satisfaction reste à discuter, mais elle est en partie le reflet d'une attention très forte portée par les bailleurs à la situation individuelle des locataires (Laeron, Lelévrier), qui explique d'ailleurs en partie l'absence de mobilisation collective (Lelévrier, Gilbert).

Plus les ménages sont vulnérables (immigrés, familles monoparentales, très faibles ressources...), moins ils obtiennent de grands changements, les bénéficiaires de relogements dans le neuf, dans un logement autonome ou hors du quartier étant les plus satisfaits, ce qui renvoie à la sélectivité de la mobilité résidentielle mais pose la question de l'équité de l'action.

Il y a peu d'interactions entre les habitants des ensembles récents en accession, le locatif privé et les logements sociaux, la rénovation conduisant à une parcellisation, une fragmentation en petites unités résidentielles : quelles relations sociales sans espaces communs ? (Villechaise, Oblet, Lelévrier, Gilbert).

Les processus de classements et de distinction sont remodelés par les changements de la rénovation et les ménages vont vivre différemment les relogements selon le sens qu'il prend dans des trajectoires sociales et résidentielles longues, certains se sentant déclassés, d'autres encore tirant parti du relogement pour obtenir de meilleurs positionnements résidentiels (Lelévrier, Gilbert)

Les situations locales n'en restent pas moins très diversifiées avec d'une part une « banalisation » de certains territoires qui accueillent des couches moyennes (Oblet, Villechaise), d'autre part une mixité qui va dépendre des marchés du logement et un vécu du relogement lié à l'accompagnement du relogement (Fayman).

La question des effets sociaux est tout autant sinon davantage celle des effets de file d'attente des demandeurs de logement, des effets indirects sur l'accès au logement social que sur les relogés eux-mêmes. Les « perdants » sont peut-être davantage du côté des non-relogés que des relogés ; les demandeurs qui attendent un logement social voient s'allonger les délais d'accès, les attributions étant dans de nombreuses communes, « réservées » pendant plusieurs années au relogement.

Comment évaluer ?

L'enjeu est de taille compte tenu de l'investissement public consenti à ce programme. Pourtant, l'évaluation reste surtout quantitative et la recherche peu présente. Il n'y a pas comme en Angleterre ou aux Etats-Unis de recherche empirique et pragmatique qui s'inscrivent dans des démarches d'évaluation. De plus, et contrairement aux autres pays, la recherche urbaine comme les sciences politiques restent en retrait et peu sollicitées par les pouvoirs publics, laissant plutôt l'évaluation aux mains de spécialistes et au champ de l'expertise, souvent juge et partie (Lelévrier).

Si la politique a donné lieu à beaucoup d'évaluation, cela reste une des moins évaluées (Epstein, Ménard). Là encore, l'évolution des politiques publiques rend plus difficile cet exercice (Fayman, Epstein). La mise en place de l'observatoire National des ZUS a amélioré la connaissance mais elle a en même temps privilégié l'observation plus que l'évaluation. La mise en place de la LOLF a contribué à réduire l'évaluation à un exercice de contrôle (Epstein, Ménard).

Il y a des expérimentations locales ponctuelles (Allen) et des tentatives de développer la recherche autour de l'évaluation (Ménard). Mais a-t-on aujourd'hui des questions communes, un référentiel qui permette et va permettre de porter un véritable jugement sur ce programme public ?

Quels enseignements des expériences étrangères ?

La comparaison avec les Etats-Unis montre deux différences importantes dans les conceptions de l'action, à l'inverse des oppositions souvent faites entre la France et les Etats-Unis (Kirszbaum) :

- les politiques américaines tentent de relier davantage le développement économique local et la promotion des individus, alors qu'en France, il y a dissociation entre la dimension urbaine et sociale, cette dernière étant de plus en plus réduite. Les dernières évolutions de l'action aux Etats-Unis (discours gouvernemental) vont même jusqu'à faire de la mobilité un enjeu central dans les programmes à venir. La France aurait intérêt à suivre ces nouveaux programmes ...

- alors qu'en France, « l'agenda » et « l'ingénierie ethno-raciale » dominant dans la rénovation urbaine, il n'y a pas aux Etats-Unis de volonté de changer la composition ethno-raciale des quartiers déconcentrés et pas de sélection des quartiers et des candidats à la mobilité sur cette base (Hope VI) ; Les revenus, les choix individuels et l'équité guident l'action.

Les politiques anglaises sont très diverses, car très locales. Le programme New Deal for Communities a néanmoins donné lieu à d'importants investissements depuis 1998, à la fois dans l'action mais également dans des dispositifs d'évaluation associant les Universités et comparant les effets dans les sites ciblés et dans des sites témoins non concernés par l'action (Lawless) : 39 municipalités concernées, plus de 170 projets dont 10 à Londres, 1,5 milliards de livres...

L'approche est globale, avec un investissement aussi important sur les lieux (habitat, environnement, sécurité) que sur les situations des populations (santé, éducation, emploi) et une implication des habitants dans les projets. Elle reste globale et participative également en Allemagne où la dimension de développement local et d'insertion est très importante (Droste, Cuny).

L'implication des Universités n'est pas simple mais il n'y a pas de « censure » sur les résultats, et davantage de difficultés à tenir le temps long de l'évaluation des changements sur une dizaine d'années.

La question posée est plutôt du côté des résultats de ces évaluations : il y a très peu de changements que l'on puisse véritablement imputer à l'action menée. On peut davantage établir des effets de changements sur les lieux (qualité de l'habitat, amélioration de la sécurité, image) que sur les situations des populations qui restent inchangées. Et les changements renvoient avant tout aux caractéristiques des populations plus qu'à celles des « quartiers », ce résultat venant alimenter les interrogations sur des « effets de quartiers ».

Perspectives

La participation des habitants, les formes de résistance et de co-production ont été peu abordées en dehors de la première séance. Elles sont en revanche très présentes dans le travail mené pour le PICRI sous la direction d'Agnès Deboulet. Ces travaux seront en partie présentés lors des journées organisées en Ile-de-France le 26 et le 27 novembre, journées auxquelles le Réseau socio-Economie de l'Habitat sera associé ainsi que le GIS démocratie participative.

Par ailleurs, il est prévu d'organiser un séminaire international au printemps 2011, associant les chercheurs et universités identifiés pendant les différentes journées préparatoires (Allemagne, Pays-Bas, Angleterre...) et clôturant l'atelier. Les communications faites dans le cadre des différentes journées du GIS feront l'objet d'une publication.

3. Comportements résidentiels et transformations de l'habitat

3.1 Atelier Dynamiques et pratiques résidentielles, de l'urbain au rural

La coordination de cet atelier est assurée par Martine Berger, Marie-Christine Jaillet, Lionel Rougé aidés de Christiane Thouzellier, Séverine Bonnin-Oliveira et Sandrine Bacconnier-Baylet.

Objectifs scientifiques

Depuis sa création en 2006, l'atelier a participé au renouvellement des équipes affiliées au GIS. Il s'était donné 4 objectifs principaux :

- élargir les thématiques du logement et de l'habitat à l'habiter : se déplacer, aménager et partager un territoire, si possible dans une optique de durabilité.
- élargir l'éventail des disciplines et des milieux scientifiques : l'atelier, qui a réuni au total une soixantaine de personnes, a regroupé aussi bien des équipes dont l'insertion dans le GIS est ancienne que de nouvelles équipes relevant de milieux et de disciplines, voire de nationalités, diverses. Les séances se sont ouvertes à des historiens, des paysagistes, des architectes, des agronomes, des économistes tout en continuant à mobiliser les urbanistes, les géographes, les sociologues et les anthropologues.
- dialoguer, à l'occasion de séminaires et de journées sur le terrain, avec des acteurs de l'urbanisation : sociétés ou syndicats d'aménagement, élus locaux, agences d'urbanisme, sociétés d'équipement....
- contribuer à la structuration d'un réseau, jouer le rôle d'un espace d'incubation : des propositions de recherche dans le cadre des programmes de recherche du PUCA ont été élaborées du fait de ces échanges ; une dans le cadre de l'appel d'offre « Vieillesse et Habitat » (les équipes LISST Cieu-LADYSS-IAR) et plusieurs dans le cadre de l'appel d'offre « La mobilité et le périurbain à l'impératif de la ville durable » (les équipes LISST Cieu-LADYSS-ESO-MRTE, ENPC, INRA-Dijon et CITERES). L'atelier a permis la constitution d'une pépinière de jeunes chercheurs (doctorants, post-doctorants, jeunes maîtres de conférences, jeunes ingénieurs...).
- élargir les espaces de référence : les participants à l'atelier ont souhaité développer une dimension comparative à partir des expériences de coopération déjà engagées par les différentes équipes du réseau. Sans exclure d'engager des comparaisons avec des pays très proches de la France au point de vue socio économique (Canada, Luxembourg...), nous avons souhaité nous intéresser à des espaces où l'émergence de couches moyennes candidates à l'accession à la propriété

s'effectue dans un contexte où l'exigence de développement durable est affirmée, sinon effective. Il était donc intéressant de s'interroger sur la diffusion du modèle pavillonnaire unifamilial et sur les modèles alternatifs qui se mettent en place pour le logement des familles des classes moyennes. Ainsi ont été approchées les formes du développement urbain contemporain des pays du Maghreb, du Mexique, de la Côte d'Ivoire, de la Pologne. Cette coopération s'est organisée, pour le moment, dans le cadre de réseaux déjà existants, afin de permettre l'émergence d'une culture commune. Cet exercice d'ouverture et d'éclairage, fort enrichissant, mériterait d'être poursuivi et davantage structuré tant il soulève des pistes de réflexion et de recherches futures (diffusion des modèles socio-économiques versus affirmation des modèles locaux, liens entre le foncier agricole et le foncier bâti, développement de la mobilité automobile, modèle d'habiter de la maison individuelle...).

Activités

L'atelier s'est réuni 4 fois : le 23 septembre 2008, pour une séance introductive et de croisement avec d'autres « groupes » travaillant sur les questions relatives à la « périurbanisation » (SEGESA, DIACT, CERTU, PUCA...); les 20 et 21 mars 2009 (à Paris) ; les 10 et 11 septembre 2009 (à Tours) ; les 26 et 27 novembre 2009 (à Caen), selon un principe d'organisation sur deux journées. Une journée comprenant l'exposé d'une ou plusieurs questions et un temps d'échanges permettant de confronter expériences de travail et aspects théoriques issus de chaque contexte local ; une autre consacrée à une « sortie de terrain » donnant lieu à une confrontation des « effets de contexte » et à des échanges avec des acteurs de l'urbanisation (promoteurs, élus, institutions).

Synthèse des ateliers

Les annexes précisent les programmes de chacun de ces ateliers. Des restitutions synthétiques des interventions ont aussi été réalisées, pour faire état du contenu des interventions et de la teneur des débats. Nous indiquons ci-après les thèmes plus spécifiquement traités dans chacune des séances d'atelier. La partie « Etat des questions » reprend quand à elle et met en perspective les principaux éléments de ces travaux.

1) Programme de l'atelier du 23 septembre 2008, La Défense.

L'atelier qui avait rassemblé jusqu'alors une vingtaine de chercheurs, a repris en élargissant son cercle, avec les mêmes objectifs et un souci plus particulier de revisiter la question de la périurbanisation à l'aune du développement durable, puisque les

politiques publiques dénoncent les méfaits de ce qu'elles appellent "l'étalement urbain" au regard des nouvelles exigences environnementales. Cette forme d'urbanisation est-elle contraire à l'injonction de durabilité du développement urbain ? Observe-t-on, sinon une réversibilité des comportements d'automobilité, au moins leur adaptation au contexte créé par le renchérissement des énergies fossiles et la perspective de leur épuisement ? Le "retour" prôné par les acteurs publics à une plus grande densité des formes urbaines est-il socialement accepté. ? Voilà quelques-unes des interrogations que nous souhaitons soumettre à débat. Ces débats ont été initiés à partir de l'intervention de Cyria Emelianoff sur le thème « Prévenir ou rendre compatible la périurbanisation avec le développement durable ? », discutée, avant que les débats ne soient élargis à l'ensemble des participants, par Jean-Claude Bontron, directeur de la SEGESA, Olivier Frérot, directeur de l'Agence d'Urbanisme du Grand Lyon et Olivier Roussel, responsable du département Grands Territoires à l'Agence d'Urbanisme de Lyon, puis l'intervention de Martin Vanier, Professeur à l'Université de Grenoble (UMR Pacte), qui a présenté les travaux du groupe de la DIACT sur la prospective des « futurs périurbains ».

2) Programme de l'atelier des 20 et 21 mars 2009, Université Paris 1.

Après la séance de relance de l'atelier de septembre 2008, cette première séance de séminaire a rassemblé une trentaine de chercheurs, provenant d'une vingtaine d'équipes de recherche, pour inaugurer une nouvelle modalité de fonctionnement : deux journées de travail, l'une consacrée à un séminaire, l'autre à une visite de terrain en compagnie de chercheurs et d'acteurs (politiques, professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme...).

Le séminaire du 20 mars a donné lieu à des interventions et des débats autour de deux thèmes. La séquence du matin, intitulée « Les habitants entre espace public et espace privé », s'est appuyée sur les interventions suivantes :

- Pauline Frileux, École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles, « La construction naturelle et sociale des « bocages pavillonnaires » »,
- Jean-Michel Léger, CNRS, IPRAUS, École d'Architecture de Paris-Belleville, « Les habitants des lotissements face à l'hypothèse de la densification ».

La séquence de l'après-midi a été consacrée à la production des ensembles pavillonnaires périphériques, à partir des contributions de :

- Renaud Le Goix, Université Paris 1 - UMR Géographie-cités, « Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains »,
- Annie Fourcaut, Université Paris 1, Centre d'Histoire Sociale du XXe siècle, « Les lotissements défectueux de l'entre deux guerres, entre initiative privée et intervention publique »,
- Françoise Dubost, CNRS, « Le lotissement des Coudreaux à Courtry (Seine et Marne), des années 1920 aux années 1980 ».

La journée de terrain du 21 mars a été consacrée, sous la conduite d'Éric Charmes (Institut Français d'Urbanisme, Université Paris 8) à l'est francilien. Cette journée a montré les particularités du contexte parisien dans sa diversité (ville nouvelle de Marne-la-Vallée, village périurbain transformé en bourg, club résidentiel, effet de site lié à la proximité de l'aéroport de Roissy, ancien lotissement défectueux de l'entre deux guerres). Bertrand Ousset, directeur général adjoint de l'EpaMarne a accompagné la visite à pied du centre urbain du Val d'Europe, avec notamment les quartiers situés de part et d'autre du centre commercial régional ainsi que la visite de la ZAC des 2 golfs à Bailly-Romainvilliers.

3) Programme de l'atelier des 10 et 11 septembre 2009, Tours.

Le séminaire du 10 septembre a eu lieu à la Maison des Sciences de l'Homme Villes et territoires. Il avait pour thème les mobilités résidentielles dans les espaces périurbains, à partir d'approches internationales et régionales.

La matinée a été consacrée aux approches et comparaisons internationales à partir des interventions suivantes :

- Nora Semmoud (Université de Tours, CITERES, équipe EMAM), « Mobilités résidentielles et reconfigurations territoriales au Maghreb »,
- Alphonse Yapi-Diahou (Université Paris 8, Ladyss), « De périphérie en périphérie. Mobilités résidentielles à la périphérie d'Abidjan »,
- Diana R. Villarreal González , Ma. Antonia Correa Serrano (Université Autonome Métropolitaine, Xochimilco), « Effets de la croissance urbaine sur le logement, le transport et l'environnement dans les délégations du sud de la ville de Mexico ».

L'après-midi a été consacré aux mobilités résidentielles dans l'Ouest et en Ile-de-France à partir des interventions de :

- François Madoré (Université de Nantes, ESO), Rodolphe Dodier (Université du Maine, ESO), « Déménager vers les espaces périurbains en Pays de la Loire »,
- Nathalie Buchot (Université du Maine, ESO), « Le relogement contraint comme apprentissage de la mobilité contextuelle. Présentation de l'étude sur les effets de la mobilité résidentielle contrainte. ANRU Angers et Trélazé »,
- Xavier Desjardins (Université Paris1, CRIA), « Déménager ou bouger autrement : les vies périurbaines face aux défis énergétiques »,
- Benjamin Motte (Université de Bourgogne, Thema), « Déménager pour échapper à la dépendance automobile en grande couronne francilienne »,
- Didier Desponds (Université de Cergy-Pontoise, Laboratoire MRTE), « Évolution de 1996 à 2005 des provenances géographiques et des profils sociaux des ménages ».

acquéreurs de biens immobiliers dans les communes périurbaines franciliennes. Étude portant sur les Yvelines et le Val-d'Oise ».

La journée de terrain du 11 septembre a été organisée, sous la conduite de Laurent Cailly, autour de l'exemple de la commune de Montlouis-sur-Loire, où une table ronde a réuni le matin chercheurs et acteurs locaux. L'après-midi a été consacré à une présentation guidée de différentes opérations d'aménagement réalisées récemment dans la commune ou en cours de programmation.

4) Programme de l'atelier des 26 et 27 novembre 2009, Caen.

Le séminaire du 26 novembre a eu lieu à l'Université de Caen. La matinée a été consacrée au cycle de vie en contexte périurbain. Il s'agissait de s'interroger sur les parcours et les expériences en fonction de groupes socio-générationnels ciblés, de réfléchir aux aspirations et besoins spécifiques de certaines catégories construites de population, tout particulièrement les « jeunes » et les « personnes âgées ». Cette matinée s'est appuyée sur les interventions de :

- Martine Berger (Université Paris 1, UMR LADYSS), Lionel Rougé (Université Caen, UMR ESO), Christiane Thouzellier (Université Toulouse II, UMR LISST-Cieu), « Vieillir en périurbain »,

- Sébastien Lord (CEPS / INSTEAD – GEODE), « Vieillir en périphérie de faible densité : l'exemple du Luxembourg et les enseignements des « vieilles » banlieues nord-américaines »,

- Annabelle Morel-Brochet (Université Paris-Est, Laboratoire Ville Mobilité Transports) et Benjamin Motte-Baumvol (Université de Bourgogne, Laboratoire Thema), « Les jeunes actifs de la grande couronne parisienne, approche quantitative et qualitative ».

L'après midi a été consacré aux rapports entre l'agriculture et la périurbanisation. Il s'agissait cette fois de s'interroger sur l'articulation entre la gestion des espaces agricoles et la planification urbaine et sur la cohabitation des fonctions résidentielles et agricoles de ces espaces – tant dans leurs gestions que dans les usages qui se dessinent (AMAP...), à partir des interventions de :

- Sandrine Bacconnier-Baylet (Université Toulouse II, Laboratoire Dynamiques Rurales), « La participation de la profession agricole à l'action d'aménagement des espaces périurbains: une nouvelle scène de débats pour l'agriculture ? »,

- Brigitte Nougarèdes (INRA-Montpellier, UMR Innovation), « Les sociabilités locales à l'épreuve des hameaux agricoles »,

- Fabrice Ripoll (Université de Créteil, LAB'URBA), « De la vente directe à la solidarité. Les AMAP en Basse Normandie »,

- Gaël Louesdon (intervenant local - associatif), « L'action de l'association Terre de liens ».

La journée de terrain du 27 novembre a été consacrée, sous la conduite de Lionel Rougé, Jean Rivière et Robert Hérin, à une présentation de différentes facettes du périurbain caennais. La matinée, organisée en Mairie de Douvres-la-Délivrande, s'est articulée autour des projets d'aménagement dans un bourg souhaitant affirmer son rôle de centralité périurbaine dans un secteur « littoral » et aisé de l'aire urbaine caennaise. Une table ronde a eu pour objet d'échanger sur les modalités de la périurbanisation dans le secteur Nord Est de l'aire urbaine caennaise, son impact dans le cas des communes littorales, la place accordée au logement social dans un contexte où s'installent majoritairement des ménages aux revenus élevés et les enjeux fonciers dans un secteur où les terres possèdent une forte valeur agronomique. L'après-midi a été consacré à une visite du périurbain caennais : d'une commune aisée (Mathieu) vers des secteurs plus populaires ou mixtes (Saint-Martin de Fontenay). Le circuit a mis en évidence une des spécificités locales : l'importance d'un parc social en logement individuel (en particulier dans les anciennes zones d'emprise de la SMN), susceptible de participer à la force de ce modèle d'habiter en terre bas-normande.

Etat des questions

1) La complexification des territoires et des sociétés périurbains : enjeux scientifiques, enjeux politiques

Au-delà de l'image archétypale des espaces périurbains, les échanges à l'occasion des séminaires et des journées de terrain dans le cadre des ateliers ont interrogé la diversité des modalités de production et d'évolution des espaces confrontés à une urbanisation diffuse, la complexité croissante de leurs formes d'organisation. Si dans cette diversité, on s'est attaché à préciser les effets de contexte (diversité des morphologies, des modes de vie, des pratiques et des usages), nous avons pu mesurer, grâce à l'apport des historiens, que ces espaces se sont construits à partir de processus de stratification bien antérieurs aux trois dernières décennies. En effet, d'une part, ces espaces résultent de la conjugaison, dans les tissus périurbains actuels, de différentes phases de production, aboutissant à des combinaisons de population d'âge, de statut social, et d'origines différents, dont les rapports aux territoires et à la mobilité sont eux-mêmes différents. D'autre part, ils sont, dans le cas des tissus plus récents, une combinaison entre la reproduction de formes propres à la périurbanisation et des innovations liées au contexte actuel de crise économique et d'injonction au développement durable. Il s'agissait donc de repérer comment un même modèle, celui de la maison individuelle, s'est décliné dans des contextes spatiaux et temporels différents.

De ces échanges, il pourrait ressortir une certaine insatisfaction quant au contenu très polysémique du terme même de « périurbain » tant il semble y avoir éclatement des

formes, complexification des ressorts de production et surtout affirmation de types d'espaces qui, bien que situés en périphérie de villes, sont le siège de dynamiques autres que l'urbanisation. Toutefois, cette polysémie du terme n'est-elle pas le signe d'une forme de « maturation » de ces espaces dans les modes d'habiter, surtout en maison individuelle, dans le rapport spécifique à la nature, à un lieu, à une localité, dans des pratiques spécifiques de mobilité et d'usage des équipements ?

Autrement dit, y a-t-il toujours une spécificité périurbaine ou bien celle-ci participe-t-elle d'un changement de l'urbain au sens large dans son rapport à l'espace public ? Dans la mise en ordre des groupes sociaux dans des espaces métropolitains élargis, dans les nouveaux processus de division du travail, quel est le rôle des espaces agricoles et de nature (cf. la présentation de P. Frileux à la séance du 20 mars 2009 et les interventions de S. Bacconnier-Baylet, Brigitte Nougardès, Fabrice Ripoll et les débats autour de la sortie de terrain à Caen lors de l'atelier de novembre 2009) ? L'installation « périurbaine » ou « à la campagne » n'offre-t-elle pas une réassurance sociale aux classes moyennes, aux employés, aux ouvriers qu'ils soient actifs ou retraités ? Entre une logique de « clubisation » et un « accueil et une intégration renouvelée » les formes, les usages et les processus divergent : pourquoi, quels en sont les ressorts ?

2) Poursuite de la périurbanisation, ou nouvelles formes de périurbanisation ?

L'extension de la croissance démographique et de la construction neuve à des espaces ruraux de plus en plus éloignés des villes dans un contexte économique et social différent de celui des années 1970 et 1980 méritait aussi d'être questionnée. Elle a été peu approchée, si ce n'est par le prisme des mobilités. Plus qu'une réelle explosion des mobilités, il semble au contraire se dessiner, avec l'émergence de pôles périphériques d'emplois et de services, des territoires de proximité. Cette reconfiguration, toute relative puisque les mobilités continuent de s'accroître dans les espaces les moins denses, témoigne-t-elle de l'expression d'un souhait de proximité au nom d'une meilleure qualité de vie ? Ou est-elle le marqueur d'une réévaluation des coûts de la mobilité quotidienne dans un contexte de renchérissement des prix de l'énergie ? Est-ce l'effet d'une amélioration de l'offre en services et aménités ou l'apprentissage d'une « périurbanité » où les ménages mobilisent autrement les ressources de la proximité ? Quel est le rôle des politiques locales s'efforçant de développer une offre de déplacement alternative à l'automobile, de diversifier l'offre de logements, et d'améliorer la qualité des services et équipements ?

On a pu repérer un souci, de la part des habitants des espaces périurbains, de réduire les distances parcourues, de se recentrer, lorsque cela est possible, sur des territoires de proximité, tant du côté des ménages modestes que des catégories plus aisées. Pour les ménages modestes qui bénéficient d'un équipement automobile et se sont installés aux franges de l'aire urbaine toulousaine, le nombre et la portée des déplacements sont réduits pour répondre à une contrainte financière (Rougé, Bonnin, 2008), situation que l'on retrouve dans plusieurs contextes urbains (Cailly et Dodier, 2007 ; Motte, 2006).

Mais la recherche de proximité dans les aires de déplacements ne se limite pas aux plus modestes des périurbains : les catégories sociales les plus aisées montrent souvent un attachement au maintien des commerces de proximité et sont prêtes pour cela à en payer le prix. Si l'éclatement des territoires pratiqués reste la règle, notamment pour les catégories les plus aisées établies à « bonne » distance de l'agglomération toulousaine (Jaillot et *al.*, 2006), on observe aussi des processus de « repolarisation », qui confèrent un rôle nouveau à des bourgs et des petites villes comme l'ont décrit des travaux portant sur la Seine et Marne (Aguilera et *al.*, 2006) ou sur les Yvelines (Aragau, 2007). B. Motte (2006) a mis en évidence la relation entre la présence d'un tissu riche de services de proximité et la vitalité des espaces périurbains franciliens mesurée à partir de leur bilan migratoire.

La présence, ou l'absence, de certains commerces et services, mais aussi leur densité et l'organisation locale de leur regroupement constitueraient donc des facteurs fondamentaux de différenciation au sein des territoires périurbains. Peu de recherches l'ont encore exploré, même si les documents de planification (SCOT en particulier) ou les projets intercommunaux s'en font l'écho, émaillant leurs propos d'expressions renvoyant aux notions de proximité, de maillage ou de pluri-centralité... Les réorganisations des mobilités des ménages périurbains s'effectueraient donc à partir de ces polarités, nouvelles ou plus anciennes (du chef-lieu de canton à la centralité de services structurée autour d'un supermarché), de tailles différentes (du bourg à la ville moyenne) et dont l'attractivité peut s'évaluer à différentes échelles.

Une restructuration des espaces se dessine-t-elle par l'affirmation de centralités internes et/ou externes aux aires urbaines, et de centralités initiées ou confortées par la réorganisation des mobilités des périurbains comme des non périurbains ? Une telle recomposition pourrait s'appréhender comme une forme « *d'entrée dans la durabilité des espaces périurbains* » par incorporation dans la périurbanité des villes petites et moyennes, par intégration d'une autre grande ville, ou par constitution d'un pôle de services à partir d'un agrégat de bourgs et/ou de communes rurales. Cette recomposition permettrait aux couronnes périurbaines de sortir du statut d'espaces dépendants d'un « centre émetteur », et aux périurbains de réduire leurs déplacements de « longue distance ». Elle reposerait sur un besoin d'ancrage et de proximité des périurbains qui maintiendraient cependant un lien plus distendu, plus ou moins maîtrisé, avec la « ville mère ». Rompant avec le modèle « centre/périphérie », les espaces périurbains atteindraient ainsi une sorte « d'âge mûr ».

Ces reconfigurations ne se traduisent-elles pas aussi par un renforcement des ségrégations sociales et générationnelles et par un marquage social plus prononcé dans ces espaces de l'urbanisation diffuse, au fur et à mesure qu'ils se banalisent comme une nouvelle forme de ville ? Dans le même temps, on observe que l'offre d'emploi et le taux d'emploi (théorique : le bilan actifs résidents/ emplois) ne se dégradent plus dans l'espace périurbain.

L'extension du desserrement résidentiel vers des espaces ruraux de plus en plus éloignés des villes intervient dans un contexte où la place de l'agriculture dans la gestion des territoires et des paysages se modifie : l'évolution de la PAC, le vieillissement de la population agricole font que le désir de vendre des parcelles agricoles devient de plus en plus fort. D'autres exploitants invoquent au contraire le rôle moteur de l'agriculture dans la protection des paysages périurbains, et il convient de s'interroger sur les nouvelles formes d'alliances qui se nouent entre ces agriculteurs et certains groupes sociaux périurbains soucieux de se protéger des risques d'une mixité sociale jugée dévalorisante.

La réflexion sur l'évolution du périurbain suppose donc de s'interroger sur les nouvelles représentations de la ruralité, comme moyen de fabriquer de la « distinction » par rapport à la ville, et d'analyser les différentes stratégies des acteurs intervenant sur le marché foncier, en particulier celles des élus locaux lors de l'élaboration des PLU. Il conviendrait de s'attacher plus nettement à la question des ressources et des valeurs foncières. Plus largement, les nouvelles échelles du desserrement résidentiel mettent au premier plan la nécessité d'une réflexion sur les contours des intercommunalités et sur l'efficacité des outils de mise en cohérence tels que les SCOT (cet ensemble de questions a été abordé lors de la séance des 27-28 novembre à Caen).

3) Le devenir des espaces périurbains

Le programme de recherche « Vieillir en pavillon : mobilités et immobilités des personnes âgées dans l'espace périurbain » (Berger, Rougé, Thomann 2009), engagé dans le cadre d'une réponse à un appel à proposition du PUCA, dont les résultats ont été exposés lors de la séance de novembre à Caen, a permis de montrer l'attachement des périurbains vieillissants à leur lieu de vie, au point qu'ils développent des stratégies d'adaptation pour ne pas avoir à quitter le pavillon où ils se sont installés souvent jeunes, dans les années 1970. À leurs yeux, vivre en périphérie ne présente en effet pas que des désavantages. Ils mettent en avant des pratiques de mobilité leur permettant de se maintenir dans cet environnement et d'en garder la maîtrise et les potentialités : moindre usage de la voiture, repolarisation de leurs activités sur des centralités périurbaines, recentrage sur le secteur ou la commune périurbaine... C'est bien au prix d'une réévaluation et d'un remaniement de leurs déplacements et de leur mode de vie qu'ils parviennent à se maintenir en périurbain. Si la nécessité de se déplacer souvent et facilement peut finir par devenir insupportable en raison du handicap, l'accessibilité du logement reste plus satisfaisante dans les espaces périurbains que dans les centres urbains grâce à la souplesse offerte par le pavillon : construction de plain-pied, dimension du logement permettant de procéder à des aménagements. La capacité à se maintenir en périurbain dépend alors de la disponibilité des réseaux d'entraide (famille, proches, voisins), du revenu et de la structure du ménage (présence ou non d'un conjoint), de la possibilité ou non de faire appel à des services à domicile.

Dans le cadre du programme de recherche CERTU-DGALN « L'offre des territoires périurbains en matière d'équipements "enfance et jeunesse" : une stratégie d'accueil des ménages périurbains ? » mené par F. Escaffre et S. Bacconnier, les effets de l'inégale organisation de l'offre de ce type de services ont pu être observés. Leur insuffisance pèse lourdement sur les jeunes ménages lorsque l'urbanisation n'est pas coordonnée avec le développement des politiques petite enfance et enfance. Dans le domaine de la jeunesse, où les demandes sont plus diffuses et les politiques souvent plus hésitantes, on retrouve fréquemment des situations se rapprochant de la « captivité ». Sur ce thème et au-delà des effets de l'offre, les stratégies des jeunes varient aussi évidemment et leurs rapports à la mobilité – ainsi que ceux de leurs parents – en constituent une des dimensions clés (Escaffre, Gambino, Rougé, 2008).

Pour autant, cette « entrée en durabilité » des espaces périurbains risque d'être bousculée par la crise économique actuelle dont il convient d'apprécier les effets tant sur les périurbains anciennement installés (modifient-ils leurs pratiques de mobilité ?) que sur les aspirants à l'accession, fragilisés à la fois par la dégradation du marché de l'emploi et la raréfaction du crédit. Comment ces derniers intègrent-ils, dans le choix de la localisation de leur résidence, la dimension de la mobilité et de son coût dans un contexte d'accroissement du prix de l'énergie ?). Comment la prise en compte du développement durable – manifeste dans les discours des acteurs publics (économie d'espace, préservation du foncier agricole notamment, dans l'esprit de la loi SRU) – et les effets de la crise se concrétisent-ils dans les pratiques de déplacement des ménages périurbains (cf. l'intervention de X. Desjardins, à Tours, en septembre 2009) ? Leurs mobilités dessinent-elles une nouvelle structuration et un renforcement de pôles périphériques aux fonctions plus complètes et correspondant à des formes d'ancrage local souhaitées ?

Face à un mode d'urbanisation coûteux en termes de ressources naturelles, d'énergie, de services et de durabilité tant pour les ménages que les collectivités, l'objectif est de privilégier l'étude des politiques locales dans les territoires périurbains. La réduction des trafics automobiles, le développement de l'intermodalité et l'évolution vers des formes plus durables d'urbanisation sont en effet devenus des enjeux majeurs. Si les politiques locales se sont transformées en matière de gestion de la périurbanisation (plus grande maîtrise et organisation du développement par des politiques foncières et d'équipement adaptées), observe-t-on de la part des élus une prise en compte des impératifs du développement durable, non seulement dans la capacité à produire un discours « écologiquement correct », mais aussi dans la capacité à mettre en place, par exemple, une offre de logements plus diversifiée, répondant aux attentes des ménages sans pour autant céder à la « norme de la maison individualisée sur sa parcelle », ou une offre locale de mobilité alternative à l'usage exclusif de la voiture ?

Les interrogations sur les mobilités périurbaines ne se limitent pas à la réévaluation de leurs coûts et à l'émergence de nouveaux modèles accordant plus d'importance aux ancrages locaux, aboutissant de ce fait à de nouvelles formes de spécialisation fonctionnelle et sociale des espaces. Restent à analyser en particulier, à côté d'une forte stabilité dans le parc périurbain, les mobilités résidentielles intra-périurbaines : processus de renouvellement, de remplacement et de succession de générations, voire

de groupes sociaux, mais aussi formes de fidélité intergénérationnelle (telles que celles repérées en ville nouvelle), de micro-mobilités de proximité, d'ajustement de la taille et du confort du logement, de rapprochement entre parents et enfants décohabitants, en relation avec la diversification de l'offre de logements périurbains, de plus en plus appelés à répondre à des besoins évoluant au cours du cycle de vie.

Autant de questions ouvertes, de pistes de recherche à explorer et d'échanges à nourrir qui demanderaient à être poursuivis et militent pour un renouvellement de cet atelier. Son intitulé même, « dynamiques et pratiques résidentielles, du rural à l'urbain », souligne bien que la réponse à ces questions suppose que l'on ne se cantonne pas aux espaces périurbains *sensu stricto*, mais qu'on prenne en compte l'ensemble des systèmes urbains et leur complexification. Les espaces périphériques s'insèrent dans un maillage d'équipements et de services évoluant le plus souvent vers des formes polycentriques dont les effets ne sont pas uniquement positifs. De même que les espaces de vie des périurbains incluent les mobilités quotidiennes vers les pôles urbains, la production du logement périurbain constitue un segment du marché dont la dynamique ne peut se comprendre qu'en référence à l'ensemble du système de production du logement et de la ville. Le périurbain est aujourd'hui redevenu « à la mode », en particulier au nom d'interrogations sur sa « durabilité » souvent mal, ou trop rapidement, évaluée. Il importe aussi d'y lire l'émergence de nouvelles morphologies spatiales et de nouvelles formes d'organisation de la vie sociale.

3.2 Atelier Habitants « jeunes », habitants « âgés », pratiques résidentielles et enjeux pour les politiques de l'habitat

Animé par Alice Rouyer (CIRUS, Université de Toulouse II), Isabelle Garat (CESTAN, Université de Nantes).

Objectifs scientifiques

Cet atelier visait à faire progresser la réflexion sur les trajectoires, pratiques résidentielles et politiques de l'habitat en testant la pertinence d'une entrée par deux catégories socio-démographiques, les « jeunes » et les « personnes âgées ». Il s'agit 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. Nous avons souhaité mesurer la pertinence de cette entrée par « âges » quant à l'analyse des pratiques résidentielles, quant à l'étude de l'évolution des formes d'habitat (logement, cadre de vie, formes d'urbanisation) et du marché du logement, mais aussi nous avons cherché à comprendre en quoi ces « âges » sont aussi des construits de l'action publique qui ont un impact, tant sur les logiques de production de l'habitat, que sur l'ajustement des pratiques.

L'ambition de l'atelier était également de constituer un lieu d'échange et de production d'une réflexion commune, sur la base de la mise en discussion de travaux et publications. Il s'adressait à des chercheurs en sciences sociales soucieux de confrontation interdisciplinaire mais aussi à des professionnels souhaitant valoriser leur expérience. Il reposait notamment sur la mobilisation de jeunes chercheurs.

Il aura été notamment discuté au cours de ces rencontres des moyens susceptibles de venir renforcer la logique de « réseau ouvert » dans laquelle s'inscrit cet atelier du GIS afin d'œuvrer à :

- un travail accru de *repérage des différents acteurs* susceptibles d'intervenir dans chacun des axes thématiques intéressant cet atelier ;
- *une logique agrégative* visant à identifier les autres réseaux de recherche déjà constitués susceptibles d'intervenir dans l'animation et ou l'organisation des séminaires thématiques du GIS, ce dans une logique qui se veut profondément non-ségrégative afin d'éviter toute segmentation a priori des publics et des problématiques. Il s'agit en effet de réaffirmer la volonté de faire des séminaires

du GIS un lieu d'échange des savoirs et des pratiques croisant les multiples champs disciplinaires concernés par les axes thématiques de l'atelier ;

- une *logique d'ouverture aux professionnels*, sans clivage en terme de compétences (les aménageurs, comme les travailleurs sociaux, les institutionnels comme les acteurs des réseaux associatifs, etc.), dont on a pu déjà repérer au cours des précédents séminaires la forte « attente » en termes de partenariat universitaire ;
- une *logique de visibilité et de valorisation* s'inscrivant dans une volonté de sensibilisation au travail de recherche mené comme aux partenariats établis avec les professionnels/acteurs locaux. Il a été convenu qu'un travail de veille sur les appels d'offres susceptibles d'intéresser le réseau serait mené.

Présentation de l'équipe

L'atelier était ouvert à la participation de tout chercheur et professionnel intéressés par sa démarche. Son fonctionnement reposait sur la constitution d'un réseau s'impliquant dans la préparation collaborative de séminaires thématiques. La préparation de ces séminaires passait également par la collecte et la constitution de brèves synthèses bibliographiques ad hoc, en vue de la constitution de références partagées et le repérage de travaux à mettre en discussion. Il reposait 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 une ou deux sessions, afin de faciliter la participation des équipes de province.

Les membres de l'atelier ont été les suivants :

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 (LISST, 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 (LISST, 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 (LISST, chargée de recherche, sociologue, Université de Toulouse II), Christian Pihet (CARTA, Professeur, géographe, Université d'Angers), Alice Rouyer (LISST, maîtresse de conférences, géographe, Université de Toulouse II), Tristan Salord (Laboratoire d'Anthropologie, LISST, anthropologue, Université de Toulouse II), Stéphanie Toutain (CESAMES, Paris, maîtresse de conférences, démographe, Université de Toulouse II), Cécile Vandevælde (GRACC, maîtresse de conférences, sociologue, Lille III), Sophie Vernicos (CESTAN, maîtresse de conférences, géographe, Université de Nantes).

Activités

Une première réunion a été organisée dès octobre 2007, à Paris, pour faire le bilan du programme 2005-2007 et préparer le contenu des sessions à venir. Cette réunion a permis de jeter les bases du séminaire de Rennes, organisé par Sandrine Depeau et Olivier David, et de proposer les axes thématiques d'éventuels séminaires ultérieurs. Cependant, en raison de la préparation du colloque « vivre le vieillir », qui s'est tenu à Toulouse en février 2009 et qui impliquait la mobilisation et la participation de nombreux membres du réseau, le cycle de séminaire s'est interrompu à l'issue du séminaire de Rennes. En outre, du fait d'un nombre important d'HDR en cours (Olivier David, Alice ROUYER, Isabelle Garat, etc..), il est probable que le cycle de séminaire ne puisse être immédiatement réactivé, ou qu'il prenne une forme différente.

Séminaire de Rennes, 17 et 18 septembre 2008

A l'heure des grandes transformations démographiques qui affectent nos sociétés, liées entre autres à une plus grande espérance de vie, et où l'enfance, la jeunesse, l'âge adulte et la vieillesse n'ont plus de statuts bien arrêtés, un renouvellement des approches et des regards sur ces âges de la vie est donc de plus en plus nécessaire, tout autant dans la recherche scientifique que dans les politiques publiques d'aménagement.

Outre l'objectif de croiser des regards de scientifiques et d'acteurs politiques et sociaux, il s'est agi de questionner les principes, les finalités et les moyens pour intégrer les différents âges de la vie dans les politiques locales d'aménagement. Plusieurs axes de questionnements sont soumis à la réflexion durant ces deux journées :

- Comment les âges de la vie sont-ils pris en compte dans les politiques d'aménagement ? Quelles sont les démarches entreprises dans le cadre des politiques

d'aménagement ? Procèdent-elles par segmentations générationnelles ? Ou bien par programmation intergénérationnelle ?

- Quels sont les besoins nouveaux ? Et comment les attentes sont-elles prises en compte en termes de qualité des espaces et des services et des équipements sociaux ?
- Quelles sont les difficultés rencontrées pour intégrer les différents âges de la vie dans le développement des politiques locales ?
- Comment parvenir à trouver une synergie entre les différents savoirs locaux et les connaissances scientifiques ? Quels outils pertinents peuvent être mis en place pour de nouvelles gouvernances ?

La journée du 17 septembre s'est organisée autour des interventions suivantes :

- Béatrice CHAUDET : « La prise en compte de la parole des personnes âgées dans la définition des politiques locales. »
- Sébastien LORD : « Expériences résidentielles d'aînés vieillissant en milieu pavillonnaire: Des leçons à tirer pour les décideurs de la ville. »
- Alain LEGENDRE et Caroline RZEPA : « Les évolutions dans l'usage des parcs publics au cours de la vie : des aménagements pour les deux genres ? »

Béatrice Chaudet (doctorante en géographie et aménagement, CARTA, Université d'Angers) nous a présenté à partir de sa thèse les formes de prise en compte de la « parole des vieux », mais aussi des handicapés dans le cadre de la mise en œuvre d'une réflexion sur l'accessibilité communale à l'échelle de plusieurs communes du Grand Ouest. Sébastien Lord (PhD, Centre de recherche en aménagement et développement, Université Laval, Québec QC Canada) nous a présenté les caractéristiques de lotissements vieillissants en banlieue pavillonnaire au Québec, montrant comment à partir de l'analyse qualitative de l'évolution des pratiques quotidiennes des habitants vieillissants il était possible de faire évoluer les formes de l'habitat pour une meilleure adaptation aux besoins des populations âgées.. Dans un contexte de domination sans partage de l'usage de l'automobile, où la voiture individuelle est un fort marqueur d'autonomie, cela signifie accompagner une densification ponctuelle de l'habitat, développer les cheminements piétonniers et les services de proximité, tout en tenant compte des « arrangements » avec les proches, qui permettent de ne pas déroger aux habitudes de mobilités acquises. Alain Legendre et Catherine Rzepa (chercheur CNRS et doctorante, Psychologue de l'environnement, laboratoire de Psychologie environnementale (LPE) CNRS : UMR8069 – Université Paris Descartes - Paris V et RESO, Rennes) ont focalisé leur présentation sur les pratiques des enfants de 6 à 10 ans en classe primaire, dans une petite ville de la grande banlieue parisienne. Il s'agissait, sur la base d'un questionnaire, de différencier la

qualification et les pratiques de différents espaces publics par les enfants à l'échelle de la commune. L'étude montre en particulier une différenciation attendue par âge, par sexe, mais aussi, de façon générale, une moindre appropriation de ces espaces publics par les petites filles.

Sébastien Lord, Chargé de recherche, CEPS / INSTEAD (www.ceps.lu), Département GEODE, Luxembourg

Expériences résidentielles d'aînés vieillissant en milieu pavillonnaire, Des leçons à tirer pour les décideurs de la ville

Les banlieues pavillonnaires nord-américaines d'après-guerre vieillissent physiquement et socialement. Milieux de vie construits pour la famille, elles sont maintenant habitées par des résidents âgés (Fortin, Després & Vachon, 2002). Leur morphologie et leur configuration fonctionnelle imposent l'utilisation de la voiture individuelle pour la quasi-totalité des déplacements quotidiens. Une vaste majorité de banlieusards âgés, aujourd'hui mobiles sur le territoire, aspire néanmoins à y vieillir (Després & Lord, 2005). Leurs aspirations résidentielles risquent ainsi de reposer sur leur accès à l'auto-mobilité. Si les habitudes de mobilité des aînés sont de mieux en mieux documentées (Benlarech, 1998; Rosembloom, 2003), peu d'études dépassent le concept de déplacement. Qui plus est, peu de travaux intègrent la dimension temporelle de manière à rendre compte des véritables effets du vieillissement. Les aînés adaptent leur vie quotidienne au fil de l'arrivée de problèmes de santé et d'autonomie (Lord, 2004). Cependant, l'évolution de ce désir a rarement été suivie dans le temps. Pendant que les aînés banlieusards aspirent à la stabilité, l'évolution de leurs pratiques de mobilité quotidienne est aussi méconnue. Or, ces pratiques risquent d'être une dimension-clé dans la réalisation des aspirations résidentielles dans un milieu dédié à l'automobile. C'est dans cette optique que cette recherche a suivi pendant près de 7 ans (1999-2006) les mobilités résidentielle et quotidienne de 102 aînés résidant dans 5 quartiers de banlieue de l'agglomération de Québec. Les transformations du quotidien ont été investiguées en croisant des méthodes qualitatives et quantitatives ainsi que des techniques d'analyse spatiales.

Les résultats confirment d'autres recherches sur les aspirations résidentielles et la mobilité quotidienne dans un contexte de vieillissement. Des 91 répondants retracés, 70 sont toujours en place, 15 ont déménagé, 6 sont décédés et 11 n'ont pu être rejoints. Pour 18 banlieusards, les pratiques de mobilité quotidienne demeurent inchangées, pour 18 autres une diminution est observée et pour les 17 derniers une augmentation. La minorité pour laquelle la mobilité quotidienne semblait la plus problématique en 1999 est encore en place. Ceux ayant déménagés ne sont pas ceux anticipés. Des problèmes d'autonomie corporelle représentent un obstacle incontournable dans l'espace géographique fréquenté, mais seulement s'ils affectent directement l'accès à l'automobile. L'âge ne semble pas influencer les habitudes de sorties, toutefois on

observe moins de lieux fréquentés et un espace d'action restreint chez les plus vieux. L'hypothèse de l'isolation sociale et de la solitude pour ceux dont la mobilité est limitée, voire ceux confinés au domicile, n'est pas confirmée. Un repli social et spatial est généralisé avant la perte de la mobilité, la vie quotidienne se recentrant sur la famille et le domicile. Une déprise spatiale doit ainsi être ajoutée à un désengagement social bien connu. Ces résultats montrent une grande variabilité de la mobilité, même dans la vieillesse et dans une situation de perte d'autonomie. Pour certains, la mobilité sur le territoire est restée inchangée, d'autres ont connu une augmentation ou une diminution de leurs déplacements. En situation de perte d'autonomie, la voiture individuelle se révèle comme une véritable prothèse à la mobilité corporelle. Plutôt que de déménager, ces aînés ont adapté leur situation en contournant les problèmes. Pendant que le scénario d'un avant et d'un après voiture où les aînés s'en remettent aux transports collectifs est difficile à envisager, et que l'autobus est loin de leurs préférences et compétences, penser la ville avec l'automobile sera un impératif. Cela doit s'effectuer avec le souci d'assurer la présence d'autres moyens de transport, collectif ou non. Sur la base d'expériences résidentielles, des éléments de réflexion en matière d'aménagement sont discutés en lien avec les notions d'urbanité, de durabilité, d'autonomie et d'indépendance.

Alain Legendre* & Caroline Rzepa**

Les évolutions dans l'usage des parcs publics au cours de la vie: Des aménagements pour les deux genres?

(*Espaces et Sociétés UMR 6590 ESO – Rennes, Université Européenne de Bretagne – CNRS ; **Université Paris 13

Objectifs. L'étude porte sur les espaces utilisés comme lieux de jeux extérieurs par des enfants de 6 à 11 ans. On s'intéresse à la diversité des lieux que les enfants mentionnent spontanément, et l'on examine les dimensions qui qualifient les différents types de lieux (ex : proximité/éloignement). Concernant les espaces publics, on cherche à cerner leur "distance d'attractivité". Enfin, on cherche à faire apparaître des profils de lieux de jeux extérieurs caractérisant des sous ensembles dans notre population.

Méthode. L'enquête a été menée auprès de 390 enfants, soit 92% des enfants fréquentant les 2 écoles élémentaires d'une petite ville de la région parisienne : Arpajon. Les enfants ont répondu à un court questionnaire comprenant une question ouverte sur les lieux de jeux extérieurs et des questions sur les principaux espaces publics de la ville

représentés par des planches photographiques. Ce questionnaire a été passé sous forme d'interview avec les plus jeunes enfants.

Résultats. L'analyse descriptive des lieux de jeux extérieurs permet d'esquisser un panorama de la grande variété des types de lieux de jeux évoqués par les enfants (balcon, jardin, parking, rues, aire de jeux, parcs publics, bois...) et de cerner leur importance respective mettant en relief le rôle particulier des espaces publics.

Les lieux évoqués ont ensuite été catégorisés selon quatre dimensions : 1) Privé/Public, 2) Proximité/Éloignement, 3) Minéral/Végétal, 4) Présence/Absence d'équipements spécifiques pour les enfants. Une attention particulière est portée à la dimension Proximité/Éloignement, qui prend en compte les contiguïtés et les frontières topologiques générées notamment par les voies de circulation entre le lieu de jeux extérieur et le domicile de l'enfant. Les lieux de jeux extérieurs ont ainsi été classés selon 5 catégories : - Espaces intégrés au bâtiment d'habitation (balcon, terrasse, seuils...), - Espaces contigus ou à proximité immédiate du bâtiment (cour, jardin, parc de la résidence...), - Espaces situés dans le quartier ou plus précisément dans un secteur matérialisé par des ruptures physiques (route, voie de chemin de fer, rivière...), - Espaces dans un autre secteur de la ville, - Espaces à la périphérie de la ville. L'analyse de ces données permet d'interroger la nature des déplacements associés aux jeux extérieurs et de discuter du caractère mobile ou sédentaire des jeux extérieurs des enfants de cette tranche d'âge.

Par ailleurs, les adresses des enfants ont été géolocalisées dans un Système d'Information Géographique, ce qui a permis d'analyser les distances du domicile aux espaces publics utilisés comme lieux de jeux et fréquentés de façon autonome. Des indicateurs de "distance d'attractivité" sont proposés.

Enfin, une classification ascendante hiérarchique (CAH) a été effectuée sur l'ensemble des profils de lieux de jeux des enfants permettant de dégager cinq classes de profils. Ces cinq classes sont décrites par les caractéristiques des lieux de jeux qu'elles regroupent, mais également en fonction des attributs distinguant les enfants qui composent chacune de ces classes (âge, genre, type d'habitat, quartier d'habitation...).

La journée du 18 septembre s'est organisée autour des interventions suivantes :

- Olivier DAVID : « Les politiques locales en faveur de la jeunesse en Ille-et-Vilaine. »
- Evelyne REEVES : « L'égalité des temps à Rennes. »
- Thierry RAMADIER : « Savoirs locaux, savoirs scientifiques : une articulation entre transdisciplinarité et recherche appliquée. »

Olivier David (Maître de Conférences, Géographie et Aménagement, Université de Rennes nous dresse un état des lieux des politiques locales de la petite enfance en Ille

et Vilaine. Elles mettent en jeu actions départementales et communales et se traduisent par une grande inégalité territoriale dans l'accès aux équipements « petite enfance », qui implique une prise en compte inéquitable du besoin des familles. Evelyne Reeves (Chargée de Mission, Bureau des temps, Ville de Rennes) nous rappelle l'historique et l'inspiration du bureau des temps de la ville de Rennes. Né d'un souci d'émancipation des femmes et d'échanges de services en Italie, ces bureaux des temps ont progressivement pris en compte la diversification des modes de vie et des contraintes pesant sur les familles, notamment en raison de la flexibilisation des horaires de travail. Cette réflexion a notamment amené l'équipe rennaise, à prendre en compte les tensions entre générations. Elle a dès lors contribué à repenser l'aménagement d'espaces urbains focalisant les conflits et notamment au réaménagement d'une place emblématique : la place Sainte-Anne. Thierry Ramadier (Chercheur CNRS, Psychologie de l'environnement, Image et ville, Université Louis Pasteur, Strasbourg) clôt les présentations en faisant état de son travail d'analyse des échanges de savoirs entre disciplines, mais aussi entre savoirs savants, savoirs professionnels et profanes, notamment lors de l'accompagnement d'une recherche interdisciplinaire franco-canadienne sur les banlieues vieillissantes, impliquant un volet participatif.

Olivier DAVID- Les politiques locales en faveur de la jeunesse en Ille-et-Vilaine

L'hypothèse structurant la problématique générale de cette réflexion suppose que les inégalités d'accès aux activités, aux services et aux équipements de loisirs ainsi que les disparités spatiales dans la configuration de l'offre risquent d'influer sur la nature des pratiques des enfants et des jeunes et sur les stratégies éducatives familiales. Dans cette optique, les contextes territoriaux apparaissent très importants. Vivre dans une agglomération de plusieurs centaines de milliers d'habitants, avec un niveau élevé d'équipements sportifs, culturels et de loisirs n'offre absolument pas les mêmes opportunités, et ne permet pas les mêmes choix individuels, que de résider dans une commune rurale relativement éloignée des grands axes de communication et au niveau de services particulièrement faible. Ces deux situations extrêmes, choisies pour la démonstration, ne doivent pas masquer une vraie diversité territoriale. L'ambition et le contenu des politiques locales expliquent en partie de telles disparités. Il convient donc de vérifier que le lieu de résidence, mais plus largement que l'ensemble des territoires pratiqués par les enfants et les jeunes, participent bien à la différenciation des pratiques. Si cette relation est confirmée, il faut en déduire que tous les individus ne sont pas en situation d'égalité face à leur parcours éducatif.

La définition des contextes territoriaux renvoie à plusieurs caractéristiques complémentaires. Dans un premier temps, il s'agit plus particulièrement de la dimension physique et matérielle des espaces. Ce sont bien les équipements, les services, les activités développées par les sociétés locales qui nous intéressent et la façon dont elles structurent l'espace dans lequel vivent les enfants et les jeunes. Cette première acception incite à décrire avec attention la configuration de l'offre de services et d'activités dans le cadre du temps libre des enfants et des jeunes. Ce premier niveau d'analyse permet alors de révéler d'importantes disparités spatiales, et de présenter d'éventuels effets de contextes ou effets de lieux « comme facteurs explicatifs de

l'organisation des sociétés » . Ces effets ont des impacts sur les pratiques sociales et sur l'organisation de la vie quotidienne des populations.

L'espace constitue ainsi une composante majeure de l'environnement dans lequel évoluent les individus et les groupes sociaux. Dans une perspective éducative, la configuration des espaces de vie est très importante pour comprendre les comportements individuels et collectifs, notamment dans le cadre du temps libre. Elle détermine les ressources mobilisables par les individus pour répondre à leurs besoins ; elle conditionne également les stratégies éducatives des familles. Les travaux de Jean Kellerhals et Cléopâtre Montandon ont montré que les parents installent un filtre entre l'enfant et son environnement, pour médiatiser les influences des autres espaces éducatifs. Elles ne peuvent construire ces stratégies qu'en fonction des ressources mobilisables dans leur espace de vie.

Enfin, il convient de rappeler l'importance des politiques territoriales dans le développement des ressources éducatives au plan local. La différenciation des interventions, qu'elles soient publiques ou privées, génère des conditions différentes d'un territoire à l'autre, qui conditionnent la configuration de l'offre de services et d'activités mobilisables par les enfants et les jeunes. En examinant la situation de l'Ille-et-Vilaine, nous remarquons que les questions d'accessibilité et de proximité des services sont très inégales.

Etat des questions

La configuration du cycle de séminaire sur un principe de transversalité des thématiques fait à la fois l'intérêt et la limite de l'exercice que nous avons initié. En terme d'intérêt, il permet de jeter un regard critique sur les entrées par « âges » dans l'analyse des comportements résidentiels, des pratiques urbaines et des différenciations socio-spatiales. Il nous a invité à une réflexion plus approfondie sur la production de cadres d'interprétation des « âges » dans le contexte de l'action publique.

Les travaux présentés lors de ces séminaires nous amènent à plusieurs commentaires :

L'entrée par l'âge au risque de l'âgisme ?

La pertinence d'une approche des comportements résidentiels et des pratiques urbaines en fonction de l'âge n'a de sens que si l'on croise à la fois les effets d'âges (relatifs au cycle de vie), les effets de génération et les effets de situation/de contexte. Par ailleurs, l'« âge » ne doit pas devenir l'arbre qui cache la forêt des différenciations sociales (inégalités de richesse, genre, etc...). L'observation sociodémographique est

indispensable, mais les outils statistiques ne permettent pas toujours, en outre, une perception fine et nuancée des phénomènes de renouvellement urbain.

Il y a, en outre, un risque à assigner à une catégorie d'âge un comportement. D'une part en raison du tryptique « âge/génération/époque », d'autre part parce d'autres phénomènes sociaux sont beaucoup plus clivant, qui nécessitent d'être articulés à la question de l'âge.

Actuellement, la lecture politique d'une stratification sociale par âges est trop perméable aux enjeux de réformes de la protection sociale, qui tend à transformer ces groupes d'âges en groupes d'intérêts opposés, en niant quelques peu les fractures qui les traversent (notamment le poids des inégalités sociales dans les parcours de vieillissement). En soulignant notamment la situation « privilégiée » des catégories âgées retraitée, au détriment de « la jeunesse » et des actifs, on tend à masquer le contexte d'accroissement des inégalités sociales et l'érosion des mécanismes redistributifs de l'Etat social, qui affectent les plus jeunes.

Il est fort probable, du reste, que le poids de ces inégalités affecte de façon croissante les personnes vieillissantes dans les années à venir. La vulnérabilité des jeunes et des enfants face aux situations de pauvreté et de mal-logement (encore récemment mise en exergue par le rapport de la fondation Abbé Pierre) aura pour pendant dans un avenir proche une vulnérabilité croissante de population âgées pauvres, et/ou pour lesquelles les effets de l'âge et la perte d'autonomie pourrait se traduire par des surcoûts très difficile à assumer. Il faut donc se garder d'une lecture simpliste des rapports de générations.

Mixité intergénérationnelle, la panacée ?

Le souci de mixité intergénérationnelle est le révélateur de cette ambiguïté : dès lors que la notion est appréhendée comme une variante de la mixité sociale. Elle inscrit dès lors la conception des relations entre groupes d'âge dans une longue tradition de débats sur la ségrégation socio-spatiale et les conflits urbains qu'ils génèrent. Cette lecture par transfert analogique semble cependant faire l'économie des apports de la sociologie de la famille quant aux formes des échanges et interdépendances au sein des parentèles.

Sans doute est-il souhaitable de porter une attention plus soutenue à la nature des « problèmes publics » qui sont articulés avec la notion de « mixité intergénérationnelle » et leurs échelles de pertinence. Dès lors que le cycle de vie s'inscrit dans un parcours territorialisé où l'organisation des pôles de formation et d'emplois appellent de la mobilité ; dès lors que les parcours patrimoniaux, les conditions d'accès au logement, voire la fiscalité et les aides, favorisent, dans une certaine mesure, des surreprésentations relatives de catégories d'âge, une la différenciation socio-spatiale devient tangible et peut être étayée par l'observation et la mesure (ex : ondes de vieillissement en aires urbaines). Sans doute cependant ne faut-il pas survaloriser sa portée, tout d'abord en raison de mécanismes de sélections sociales plus significatifs au sein des agglomérations (statut d'occupation, revenus, etc), ensuite parce que les

dynamiques en jeu, qui parfois peuvent s'inscrire dans des temporalités longues, ne relèvent pas à proprement parlé d'un choix concerté. Enfin, n'est-il pas temps que le rapport entre localisation résidentielle et modalités de construction des réseaux sociaux soit systématiquement interrogé ? En conséquence, souligner l'émergence de réseaux affinitaires générationnels par la mise en exergue de ses surreprésentations est très discutable. Si certaines expériences de « sun city » ont pu se développer en France récemment (ex : les Sénioriales), elles ne sont finalement qu'une des expressions d'un enfermement électif sécuritaire.

En revanche, la référence aux pairs d'âge est indubitablement un élément important dans le permanent réajustement de l'identité à tout moment du parcours de vie. Cette référence est cependant complexe, associant une détermination par les positionnements familiaux, le passage du parcours de vie, l'historicité et le parage des expériences. Si l'on prend acte de l'épaisseur sémantique et de l'équivocité de la notion de « génération », il est possible de s'interroger sur l'acceptation de la « cohésion sociale » que recouvre le vocable d'intergénérationnel.

Ces interrogations sont à poursuivre par une observation des expériences d'habitat intergénérationnel, si possible référées à des contextes socio-culturels différents. Il s'agit en effet de comprendre, parfois au cas par cas, quel projet de vivre ensemble, voire quels contrats tacites ou explicites servent de fondements à ces expériences : quelle est la nature de leurs promoteurs et les motivations de leur promotion ? Nous pouvons faire l'hypothèse que nous aurions là un analyseur intéressant de conceptions hétérogènes de la cohésion des âges.

Vulnérabilités

La définition politique des catégories d'âge situées de part et d'autre du cycle de vie est relative à une hypothèse de vulnérabilité spécifique, justifiant une protection spécifique. Sans doute faudrait-il poursuivre cette réflexion transversale sur la construction de la « vulnérabilité » et des « risques » référés à ces publics. Nous avons constatés à l'occasion du séminaire sur les espaces publics combien il aboutit à la construction d'une approche déficitaire de ces publics et de leurs compétences. Cette réflexion croise celle concernant l'approche publique du handicap. Elle questionne la relation entre vulnérabilité et modalités de protection, entre dépendance sociale, assistance, autonomie et tutelle.

L'habitat, la configuration de l'espace publics, le logement (éventuellement « social ») et « l'hébergement » sont directement impactés par ces constructions de l'action sociale (et médico-sociale). Dès lors, nous devrions mieux agencer la rencontre entre chercheurs du « welfare » et chercheurs de l'habitat et, dans le cadre de ce réseau, approfondir ces analyses.

Valeur heuristique d'une approche par âge : la transversalité

La richesse de ce cycle de séminaires a sans doute été le choix de susciter la transversalité des problématiques. Elle nous a permis de résister à la tentation d'enfermer les questions de recherche dans une approche par publics circonscrits par les catégorisations de l'action publique (ex : les étudiants, les personnes âgées dépendantes, etc.). C'est cependant également une difficulté qui limite l'exercice, dès lors que les chercheurs ne peuvent facilement s'émanciper de la commande et des « problèmes publics » qui les construisent.

Dans l'hypothèse d'une reconduction (non immédiate) de cette expérience, il serait intéressant de pouvoir renforcer la coopération professionnels/recherche en favorisant l'interdisciplinarité et la transsectorialité (recherche-action). Pour cela, l'idéal serait de pouvoir sensibiliser les collectivités locales en vue d'une meilleure collaboration (ex : département/EPCI/Communes).

Au total, il serait souhaitable de poursuivre l'observation des comportements résidentiels (effets d'âge, de génération, d'époque), de croiser la problématique des âges et de la précarité dans l'habitat, de travailler sur la notion d'adaptation de l'habitat aux « vulnérabilités » (articulations habitat/action sociale; habitat/ « care ») et enfin, de travailler sur l'évolution du marché du logement et sur les « produits » ciblés conçus par catégories d'âges (de générations?).

Quelles perspectives au-delà de 2009 ?

Si l'intérêt scientifique de ce séminaire ne se dément pas, pour autant sa mise en œuvre dans le format actuel est rendue de plus en plus ardue par la faible disponibilité des membres du réseau. Dès lors, nous verrons comment faire évoluer la formule. Sans doute sous la forme de journées d'études annuelles thématiques, bénéficiant de plus de temps de préparation en amont.

4. Actions hors programme :

4.1 Journées jeunes chercheurs

Une journée d'étude à destination des jeunes chercheurs a été organisée le 13 novembre 2009. Impliquant dans son organisation un grand nombre de chercheurs, elle constitue une action transversale aux différents ateliers de ce programme et s'inscrit dans l'objectif qui lui a été confié : consolider et animer un réseau de chercheurs à l'échelle nationale, sur des questions vives de la recherche en sciences sociales sur l'habitat.

Cette journée fait suite à deux précédentes éditions – en 2005 et 2007 – de journée d'étude jeunes chercheurs « logement et habitat », qui avait été organisées dans le cadre du GIS socio économie de l'habitat.

Cette journée d'étude vise à favoriser les échanges entre jeunes chercheurs travaillant sur le logement et l'habitat et à les aider à faire connaître leurs travaux. Elle vise également à renforcer le dialogue entre disciplines, en s'interrogeant sur la manière dont chacune définit, analyse et constitue ces questions comme objet d'étude. Elle vise enfin à renforcer et renouveler le milieu scientifique travaillant sur ces thématiques.

A la différence des deux journées précédentes de 2005 et 2007, cette nouvelle journée a été décentralisée et organisée à Toulouse. Un comité de pilotage et d'organisation s'est constitué autour de Christiane Thouzellier et Marie-Christine Jaillet (Toulouse 2), Martine Berger (Ladyss CNRS, Paris) et Lionel Rougé (ESO Rennes) pour définir les modalités d'organisation.

L'appel à communication a été lancé en juin 2009 (voir annexes). Une réunion a eu lieu à Paris le 23 juin 2009 pour choisir les propositions de communications retenues et établir le programme des journées (voir annexe).

Cette journée a été scindée en trois ateliers thématiques. Un premier atelier, intitulé « Modes d'habiter », a permis de confronter des travaux portant sur les modes d'habiter de différents groupes sociaux, au sein de différents types d'espaces. Un second atelier a regroupé les interventions s'intéressant plus spécifiquement à l'étude des transformations des espaces résidentiels. Enfin, le troisième atelier était consacré à l'analyse de dispositifs d'action publique et des principaux acteurs des politiques du logement de l'habitat. Chacun de ces ateliers ont réunis une vingtaine d'intervenants.

En outre, une activité éditoriale a été également programmée pour valoriser les journées 2005 et 2007 dont la richesse des débats et la qualité de certaines communications ont été très stimulants. Le manuscrit est actuellement en cours de correction, après que l'accord des Presses universitaires de Rennes ait été obtenu pour sa publication. Celle-ci devrait aboutir d'ici la fin de l'année 2010.

4.2 Journées du réseau socio-économie de l'habitat

Pour conforter également ce travail d'animation scientifique et de mise en réseau, des journées du réseau socio-économie de l'habitat ont été organisées les 14 et 15 juin 2010.

L'organisation de ces journées a été décidée en cours de programme, sur la base de différents constats. Chaque atelier de ce programme opte en effet pour les modes de travail qui semblent adaptés. Ces différents formats sont nécessaires (séminaires restreints, colloques, etc.), mais ils n'ont pas la même visibilité. Par ailleurs, le fonctionnement en ateliers peut aussi aboutir à un certain cloisonnement. C'est par conséquent pour donner une visibilité à l'ensemble des thématiques traitées au sein de ce programme et une opportunité d'échange entre les chercheurs impliqués dans les différents ateliers que ces journées ont été organisées.

4.3 Bulletin du réseau socio-économie de l'habitat

Le bulletin *Les nouvelles du réseau socio-économie de l'habitat* a retrouvé un rythme de parution régulier : 6 numéros ont été publiés en deux ans et demi : les n°71 (mai 2008), 72 (septembre 2008), 73 (mars 2009), 74 (septembre 2009), 75 (décembre 2009), 76(avril 2010).

Cette publication répond à un double objectif :

- assurer la « mise en réseau » des activités du programme par leur diffusion auprès des correspondants du GIS,
- diffuser une sélection de l'ensemble des informations que nous transmettent ces correspondants (colloques, séminaires, publications, etc.).

4.4 Action internationale

Les efforts engagés dans le programme 2005-2007 pour consolider les liens avec les milieux de la recherche européenne, et développer la dimension comparative des travaux du réseau se sont poursuivis entre 2007 et 2010. Tous les ateliers l'ont intégré dans leur approche. Et les chercheurs du réseau ont par ailleurs multiplié les participations à des ateliers et colloques internationaux à l'étranger. Les contacts noués au sein de l'ENHR, à travers la participation de Claire Levy-Vroelant et Christian Tutin à

son Comité de coordination, ont ainsi permis d'assurer la représentation de la recherche française à de nombreuses manifestations. L'organisation, aujourd'hui programmée, de la prochaine conférence de l'ENHR à Toulouse, en juin-juillet 2011, est l'un des résultats de ces efforts.