



LADYSS UMR 7533
UNIVERSITES DE PARIS 1 ET PARIS 10 NANTERRE

Résumé

**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

Août 2010

plan urbanisme construction architecture

PUCA

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

Au cours des années 2007-2010, les actions d'animation scientifique du programme « Marchés du logement, politiques publiques et transformations de l'habitat » menées par le Ladyss ont porté sur les trois axes de recherche suivants :

- 1) Marchés du logement et systèmes d'habitat
- 2) Politiques du logement et politiques urbaines
- 3) Comportements résidentiels et politiques urbaines

Chacun de ces axes a fait l'objet de deux ateliers de recherche spécifiques.

Marchés du logement et systèmes d'habitat

Un premier atelier, intitulé « *Marchés immobiliers : dynamiques globales, dynamiques locales* », était animé Benoît Filippi et Vincent Renard. Il avait pour objectifs de progresser sur l'état des savoirs, le bilan des méthodes d'analyse et la définition de problématiques de recherche sur les modes de régulations des marchés locaux de l'habitat et leur articulation avec les déterminants sociaux et urbains des comportements résidentiels ou des « choix » de localisation. Un travail de capitalisation des résultats et des acquis a été engagé sur quatre thèmes principaux : l'analyse économique du logement social ; l'analyse spatiale des prix ; les dynamiques des marchés du logement : mobilités et trajectoires ; ville durable et inégalités sociales.

- ✓ Concernant l'analyse économique du logement social, les animateurs de l'atelier ont fait un travail d'explicitation des arguments économiques en soutien ou en critique du développement du secteur social du logement, sur l'évaluation du parc social dans le contexte de marchés locaux à partir d'études menées sur l'agglomération lilloise et sur l'ensemble des ZUS, ainsi que sur l'analyse des mouvements d'entrée et de sortie du parc social et leur impact sur les équilibres de peuplement du secteur HLM. Ces thèmes ont fait l'objet de contributions aux secondes rencontres du logement de l'IDEP en mars 2008.
- ✓ Concernant l'analyse spatiale des prix, l'équipe s'est efforcée d'élargir l'audience scientifique des travaux antérieurs à travers la participation à diverses manifestations nationales et internationales (séminaire DYFU Bordeaux mai 2008, contributions régulières sur les trois ans au groupe de travail « Housing Economics » de l'ENHR (European Network for Housing Research) et au congrès de l'AREUEA (American Real Estate and Urban Economics Association), audition par le groupe RGPP sur les politiques de logement). Le groupe travaille actuellement sur un projet de publication.
- ✓ Concernant les dynamiques des marchés du logement, un séminaire a été organisé le 9 décembre 2008 afin de dresser un état des sources et méthodes pour leur analyse, questionner les tendances actuelles de ces dynamiques et analyser leurs déterminants conjoncturels et structurels.
- ✓ Concernant le thème ville durable et inégalités sociales, un séminaire a été organisé le 22 mars 2010 pour envisager 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.

Un second atelier, animé par Christian Tutin et Benoît Filippi, a été consacré aux « *Enjeux économiques et sociaux de l'accession à la propriété* ». Son objectif consistait essentiellement en la préparation d'un colloque international sur la question. Co-organisé avec le Lab Urba, celui-ci s'est tenu les 21 et 22 juin 2010, dans les locaux de l'Université Paris Est Créteil, autour de trois grands thèmes : la diversité des conjonctures immobilières européennes, l'identification du rôle des facteurs financiers dans la récente flambée des prix du logement, la

discussion du nouveau régime de fonctionnement des marchés qui s'est mis en place depuis un quart de siècle autour de l'accès à la propriété. Les actes complets du colloque figurent en annexes, préfigurant une publication qui devrait intervenir courant 2011.

Politiques du logement et politiques urbaines

Un premier atelier a été consacré au thème « *Logement social en Europe* », animé par Christian Tutin, Claire Lévy-Vroelant et Christine Whitehead. L'objectif de cet atelier était de mettre en route un certain nombre de publications découlant des travaux engagés en 2006 et 2007. Cette activité éditoriale a abouti à une première publication en ligne des actes du colloque international sur l'avenir du logement social organisé à l'ENPC en 2007. Une première publication a été réalisée en langue anglaise à l'automne 2008 aux éditions de la London School of Economics, sous le titre *Social Housing II : A review of national and EU policies and outcomes*. Une publication en langue française, révisée et complétée, a ensuite vu le jour aux Presses Universitaires de Rennes en juin 2010 sous le titre *Le logement social en Europe au début du XXIème siècle : la révision générale*. Au-delà de cette activité éditoriale, le groupe a poursuivi ses travaux autour de deux axes thématiques : un travail comparatif sur le logement social dans les grandes métropoles européennes et un approfondissement des logiques historiques qui ont présidé à l'émergence du logement social en Europe du Nord-Ouest. Le premier de ces thèmes a fait l'objet de deux journées de séminaires à Londres les 4 et 5 décembre 2008. Le second a été développé au sein d'un groupe de travail de l'ENHR consacré spécifiquement à cette question, qui s'est réuni à l'occasion des conférences annuelles du réseau européen en 2009 et 2010.

Un second atelier, animé par Christine Lelévrier et Agnès Deboulet, a porté sur la *rénovation urbaine en Europe*. Dans la perspective d'un échange international autour de la rénovation, deux questions se sont avérées à la fois centrales et partagées par les différents pays étudiés : celle des « effets sociaux » de ces opérations et celle de la participation des habitants. Ces deux thèmes ont été abordés 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. Ces travaux ont permis, dans une démarche comparative, de dresser un état des lieux comportant différentes entrées : la question des effets sociaux de ces opérations et celle de la participation des habitants, mais aussi, plus généralement, l'appréciation des transformations de l'action publique et les modalités de son évaluation dans les différents pays abordés.

Comportements résidentiels et politiques urbaines

Un premier atelier, intitulé « *Dynamiques et pratiques résidentielles, de l'urbain au rural* », a été animé par Martine Berger, Marie-Christine Jaillet, Séverine Bonnin-Oliveira et Sandrine Bacconnier-Baylet. Cet atelier s'est tenu sur quatre séances, selon un principe commun : 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). Une première séance a été consacrée à un réexamen de la question de la périurbanisation à l'aune du développement durable, au regard des nouvelles exigences environnementales. Une seconde séance a porté les pratiques des habitants des espaces

périurbains, entre espace public et espace privé, l'après midi a été consacrée à la production des ensembles pavillonnaires périphériques. Une troisième séance a permis d'étudier la question des mobilités résidentielles, à partir d'approches internationales et régionales. La quatrième séance a traité du cycle de vie en contexte périurbain. Ces séances ont permis de dresser un état des questions sur les points suivants : la complexification des territoires et des sociétés périurbains, l'émergence de nouvelles formes de périurbanisation et le devenir des espaces périurbains.

Un second atelier a visé à tester la pertinence d'une approche par catégories d'âge pour traiter des pratiques résidentielles et de la manière dont elles sont prises en compte par les politiques de l'habitat. Cet atelier, intitulé « *Habitants « jeunes », habitant « âgés », pratiques résidentielles et enjeux pour les politiques de l'habitat* » a été animé par Alice Rouyer et Isabelle Garat. Cet atelier a fait l'objet d'une première réunion, qui a permis de jeter les bases d'un séminaire de recherche qui s'est tenu à Rennes les 17 et 18 septembre 2008, et de préparer la participation du groupe au colloque « *Vivre le vieillir* » qui s'est tenu à Toulouse en février 2009 et dans lequel les participants de l'atelier ont été fortement mobilisés. Ces travaux ont permis de clarifier les conditions requises pour que des approches en fonction de l'âge puissent avoir une pertinence, ce qui suppose de croiser les effets d'âge, de génération, et de contexte, mais aussi de prendre en compte d'autres phénomènes sociaux qui sont beaucoup plus clivants. Ils ont également permis de revenir sur la notion de « *mixité intergénérationnelle* », pour essayer, là encore, de mieux en cerner la pertinence. Il ressort toutefois de ces travaux que, si la pertinence d'une approche par catégorie d'âge doit être nuancée, elle permet une transversalité et des croisements de problématiques féconds.

Actions hors programme

Pour contribuer à l'objectif d'animation scientifique et de mise en réseau qui constitue la particularité de ce programme, d'autres actions ont été engagées, qui mobilisent de manière transversale les chercheurs impliqués dans les différents ateliers :

- ✓ *Journée jeunes chercheurs* : Pour la troisième fois depuis 2005, 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.
Le succès rencontré par cette manifestation lors de cette troisième édition a conduit à mettre en route un ouvrage collectif qui reprendra un choix des meilleures contributions aux deux premières éditions. Dirigé par Martine Berger et Lionel Rougé, cet ouvrage devrait paraître courant 2011.
- ✓ *Journées du réseau socio-économie de l'habitat* : Ces journées ont visé à donner une visibilité à l'ensemble des thématiques traitées au sein de ce programme et à décroiser les activités, en donnant une opportunité d'échange aux chercheurs impliqués dans les différents ateliers.
- ✓ *Le Bulletin du réseau socio-économie de l'habitat* : Les nouvelles du réseau socio-économie de l'habitat ont retrouvé un rythme de parution régulier avec la parution de 7 numéros de ce bulletin entre mai 2008 (n°71) et avril 2010 (n°76).
- ✓ *Actions internationales* : Les efforts engagés dans le programme 2005-2007 pour consolider les liens avec les milieux de la recherche européenne et développer une

dimension comparative se sont poursuivis entre 2007 et 2010, à travers la participation des chercheurs du programme à des ateliers et colloques internationaux et les contacts noués au sein de l'ENHR, dont Christian Tutin et Claire Lévy-Vroelant sont depuis 2006 membre du Comité de coordination.

Cette participation explique le choix de la France pour accueillir la prochaine conférence annuelle du réseau ENHR, qui se déroulera à Toulouse le Mirail en juillet 2011. En prélude à la conférence, se tiendra la quatrième journée Jeunes chercheurs sur le logement et l'habitat.