
Quoi de neuf, chercheur(s) ? Les politiques locales de l'habitat en question 17 novembre 2016

Atelier 1. Comment mieux rapprocher l'offre et la demande de logements : quels nouveaux acteurs, quels nouveaux outils ?

Etat de la question : **Jean-Claude Driant**, professeur à l'École d'urbanisme de Paris

Grand témoin : **Corinne Aubin-Vasselin**, directrice de l'habitat et du logement, Métropole de Lyon (confirmée)

Animateur : **Dominique Belargent**, responsable des partenariats institutionnels, l'Union sociale pour l'habitat

Rédacteur (article publié après la journée) : **Mariana Tournon**, doctorante au Lab'Urba, Université Paris Est

Préparation de l'atelier : **Dominique Belargent** et **Jean-Claude Driant**

Chaque journée « Quoi de neuf, chercheurs ? » est l'occasion pour les acteurs de l'habitat de découvrir de nouveaux travaux de recherche pouvant éclairer leurs problématiques, et pour les chercheurs de mieux appréhender les pratiques et les préoccupations sur le terrain des acteurs de l'habitat.

Cette nouvelle journée portera sur la recherche dans le domaine des politiques locales de l'habitat. Elle sera organisée en partenariat avec le Plan urbanisme construction architecture (Puca) qui en 2015 et 2016 a consacré un cycle de séminaires à ce domaine.

Afin de démultiplier les échanges entre acteurs et chercheurs, la journée sera pour l'essentiel organisée en quatre ateliers (1) Comment mieux rapprocher l'offre et la demande de logements : quels nouveaux acteurs, quels nouveaux outils ? (2) Les politiques locales de l'habitat dans la singularité et la diversité des territoires : quelles réalités, quels résultats ? (3) Comment mieux accompagner la mobilité résidentielle : quels rôles pour les politiques locales de l'habitat ? (4) La mixité sociale, enjeu des politiques locales de l'habitat : quels attendus, quels effets, quelles perspectives ?

L'atelier n°1 est consacré aux conditions de mise en relation de l'offre et de la demande constituent un ressort essentiel du fonctionnement des marchés du logement. Or sur ce terrain de nouveaux acteurs et de nouveaux outils apparaissent : location active, bourse d'échanges de logement, nouveaux intermédiaires entre l'offre et la demande, tant dans le parc social que dans le parc privé, effets d'accélération du numérique, etc. Assiste-t-on à une adaptation des outils existants ou au remplacement de l'ancien par le nouveau ? Les effets sur les marchés du logement sont-ils déjà mesurables et quels sont-ils ? Comment l'individu s'informe-t-il et accède-t-il à la connaissance de l'offre ? Comment fait-il valoir ses souhaits, et avec qui les négocie-t-il ? Les politiques locales de l'habitat s'emparent-elles de ces questions, et de quelle manière ? La matinée sera consacrée au **secteur privé**, l'après-midi à la problématique de **la gestion de la demande et des attributions dans le logement social**.

| Séquence du matin (10h45 – 12h30): Les nouveaux intermédiaires dans le parc privé | |
|---|--|
| 5' | Introduction : Dominique Belargent , responsable des partenariats institutionnels, l'Union sociale pour l'habitat (confirmé) |
| 30' | <p style="text-align: center;">Exposé introductif</p> <p style="text-align: center;">«LES FORMES DE LA MISE EN RELATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE»</p> <p style="text-align: center;">Jean-Claude Driant, professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris (confirmé)</p> <p><i>L'intervention s'appuie sur une analyse des travaux de recherche développés dans ce domaine. La connaissance des marchés du logement, des choix résidentiels des ménages, des pratiques de mise en relation et des composantes de l'offre et de la demande de logement a donné lieu à de nombreux travaux de recherche ces dernières années. Ils permettent à la fois de dégager les grandes inerties du système (les grandes lignes des préférences des ménages et la structure de l'offre de logement varient avec lenteur, tout comme les pratiques des acteurs du quotidien) et quelques évolutions sensibles, avec l'apparition de nouveaux acteurs dans l'intermédiation entre offre et demande, mais aussi avec un certain renouveau des interrogations en provenance de l'action publique, en lien notamment avec la prise de conscience de la diversité des territoires et de la nécessité d'une meilleure prise en compte des aspirations des ménages.</i></p> |
| 15' | Réactions et échanges avec la salle |
| 10' | <p style="text-align: center;">QUELLES EXPLICATIONS ECONOMIQUES DE L'INTERMEDIATION IMMOBILIERE ?</p> <p style="text-align: center;">Fabrice Larceneux, chargé de recherche au CNRS, Paris Dauphine (confirmé)</p> <p><i>Les intermédiaires immobiliers ont longtemps utilisés une rente de situation pour justifier leur présence. Ils étaient les seuls à connaître l'information et à permettre la fluidification du marché, c'est-à-dire à faire rencontrer de manière optimale l'offre et la demande. Or, avec l'arrivée d'internet, des plateformes de rencontres entre particuliers et des acteurs low costs ubérisés, il est possible de s'abstraire des agents traditionnels. Cette situation représente une menace sérieuse pour leur existence. Il s'avère dès lors nécessaire de s'interroger sur leur contribution réelle à la chaîne de valeur, c'est-à-dire aux avantages perçus par les consommateurs de services, acheteurs ou vendeurs. Une enquête menée auprès de plus de 3000 personnes a permis d'identifier les dimensions qui peuvent expliquer aujourd'hui et demain le recours aux intermédiaires.</i></p> |
| 10' | <p style="text-align: center;">LES PLATES FORMES NUMERIQUES DE LOCATION DE MEUBLES TOURISTIQUES : QUELS ENJEUX POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES ?</p> <p style="text-align: center;">Stéphanie Jankel, urbaniste, Atelier Parisien d'Urbanisme (confirmée)</p> <p><i>Les plates-formes de location touristique entre particuliers ont pris une dimension nouvelle ces dernières années et impactent fortement le fonctionnement du parc de logements des grandes métropoles touristiques mondiales dont Paris fait partie.</i></p> <p><i>Paris comptait plus de 20 000 locations meublées touristiques en 2011, concentrées pour l'essentiel dans quelques quartiers (le Marais, Saint-Germain des Prés ou bien encore Montmartre). Depuis le phénomène s'est amplifié et concerne désormais tous les arrondissements parisiens de manière significative. Mi 2015, le seul site d'Airbnb proposait 67 500 annonces à Paris.</i></p> <p><i>Le principal problème posé par la croissance de l'hébergement touristique en appartement est qu'elle s'effectue en partie aux dépens de la substance résidentielle. Alors que Paris manque de logements, ses arrondissements centraux voient décliner leur parc d'habitation et, dans une certaine mesure, leur population.</i></p> <p><i>La ville de Paris comme Barcelone, New-York, Londres ou Berlin, s'efforce de mettre en œuvre une réponse publique face à ce phénomène et cherche les moyens de le régler sans l'empêcher totalement.</i></p> |
| 20' | Réactions et échanges avec la salle |
| 10' | Dominique Belargent et Corinne Aubin-Vasselin Conclusion des débats du matin |

| Séquence de l'après-midi (13h30 -15h00): La gestion de la demande et des attributions dans le parc social : quelle réforme, quelles évolutions ? | |
|---|--|
| 5' | Dominique Belargent Aperçu des débats du matin |
| 15' | <p style="text-align: center;">ANALYSE DES FACTEURS ET DES PRATIQUES DE DISCRIMINATION DANS LE TRAITEMENT DES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX</p> <p style="text-align: center;">Pauline Gaullier, chercheuse en sciences sociales, Association Peuples des villes, chercheuse associée au Lab'Urba, Université Paris Est (confirmée)</p> <p><i>De nombreux travaux et enquêtes ont mis en lumière les inégalités d'accès au logement social, et ce notamment par rapport à l'origine réelle ou supposée du demandeur. Pour autant, les mécanismes de différenciation des ménages dans l'accès au parc social restent mal connus, et les ressorts de la sélection relativement opaques. S'intéresser aux pratiques de traitement des dossiers des demandeurs, depuis le dépôt jusqu'à l'attribution d'un logement, est un moyen d'interroger ce processus. Le protocole méthodologique adopté multiplie les points de vue ainsi que les échelles d'analyse et mobilise plusieurs méthodes d'enquête (statistiques et qualitatives) pour éclairer de différentes manières les étapes du processus d'attribution. En s'inscrivant dans une logique exploratoire, un des objectifs de la recherche est de tester la pertinence de différentes approches pour appréhender l'inégalité de traitement des demandeurs.</i></p> |
| 10' | Réactions et échanges avec la salle |
| 15' | <p style="text-align: center;">Recherche conduite par l'Union sociale pour l'habitat, les organismes Hlm de Rhône Alpes et l'Université de Lyon 2:</p> <p style="text-align: center;">EVALUATION DES EXPERIMENTATIONS DE LA LOCATION ACTIVE EN RHONE-ALPES</p> <p style="text-align: center;">Isabelle Rueff, directrice de l'Opac 38, présidente de l'ARRA Hlm (confirmée) et Loïc Bonneval, maitre de conférences en sociologie à l'Université de Lyon 2 (confirmé)</p> <p><i>L'atelier du Master 2 Sociologie appliquée au développement local de l'Université de Lyon 2 a travaillé à l'évaluation de deux dispositifs mis en place en Rhône-Alpes par les organismes Hlm et leurs partenaires : la bourse d'échanges de logements sociaux de l'USH 74 et la location active dans la communauté d'agglomération du Pays voironnais. L'évaluation a été conduite selon trois dimensions : quelles évolutions pour le demandeur dans son rapport à l'habiter, quelles évolutions pour les professionnels qui interviennent dans la gestion de la demande et l'attribution des logements (au sein des bailleurs sociaux, des collectivités locales, des services sociaux...), quel impact de l'usage du numérique ?</i></p> |
| 10' | Réactions et échanges avec la salle |
| 15' | <p style="text-align: center;">S'INSCRIRE EN LIGNE, ET APRES ?</p> <p style="text-align: center;">Sigrine Genest, consultante (confirmée)</p> <p><i>L'inscription en ligne comme demandeur de logement social, a pour objectif affiché la simplification des démarches d'accès au logement social, en les mettant aux « normes » des échanges actuels. En effet, l'inscription et la gestion de sa situation en ligne, est devenue la règle, que l'on soit demandeur d'emploi, client d'une banque, ou voyageur en train.</i></p> <p><i>Les travaux conduits en 2015 et 2016 avec le conseil départemental de l'Isère, dans le cadre de la mise en œuvre du PALHDI, se sont attachés à explorer les perspectives ouvertes par le fichier unique de la demande et l'inscription en ligne assortie d'une cotation, s'agissant non seulement de simplifier les démarches des demandeurs mais aussi de garantir l'équité de traitement des demandes.</i></p> |

| | |
|-----|---|
| | <i>Les approches locales, avec les principales agglomérations du département ont montré que cette « mise aux normes », n'est encore qu'apparente. En effet, si l'inscription en ligne permet d'alimenter le fichier national des demandeurs de logement (système national d'enregistrement des demandeurs) et de diffuser périodiquement une cotation homogène de la demande, elle ne conduit pas nécessairement à ce que le demandeur (coté ou non) soit effectivement inscrit dans les fichiers, encore multiples, à partir desquels la demande est effectivement traitée, par chaque réservataire.</i> |
| 10' | Réactions et échanges avec la salle |
| 10' | Dominique Belargent et Corinne Aubin-Vasselin Conclusions (pistes pouvant être suivies, idées fortes, perspectives de travail) |

NB : d'autres recherches sur cette thématique ont été identifiées à l'occasion du séminaire du PUCA et de la réalisation du panorama de la recherche publié pour cette journée :

- *Françoise Navarre et Jean-Claude Driant (Lab'Urba) : Étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine.*
- *Marine Bourgeois (Centre d'études européennes, Sciences-Po Paris) : Logement social, tris et sélections des populations. Une enquête ethnographique et comparée de trois systèmes locaux Hlm (thèse en cours).*
- *Thomas Sigaud : Le chaînon manquant ? Les acteurs de la relocation, entre mobilités professionnelles et choix résidentiels.*
- *Camille Devaux (Lab'Urba) : Les accompagnateurs des projets d'habitat participatif : de nouveaux intermédiaires dans la production de logement ?*
- *Loic Bonneval (Centre Max Weber, Université de Lyon 2) : Ce que les intermédiaires font au marché, agents immobiliers et marchés résidentiels.*
- *Didier Vanoni (FORS Recherche sociale), Attribuer les logements sociaux, quelles réelles évolutions ?*