

---

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

**Atelier 3. Comment mieux accompagner la mobilité résidentielle : quels rôles pour les politiques locales de l'habitat ?**

Etat de la question : **Jean-Yves Authier**, sociologue, directeur-adjoint du Centre Max Weber, Université Lyon 2

Grand témoin : **Jean-Paul Bret**, président de la communauté d'agglomération du pays voironnais, vice-président de l'AdCF à l'habitat et au logement

Animatrice : **Brigitte Bariol** : déléguée générale, Fédération nationale des agences d'urbanisme.

Rédacteur (article publié après la journée) : **Vincent Le Rouzic**, Doctorant au CRIA, Paris 1 Panthéon – Sorbonne, Chargé de mission CIFRE chez Espacité

Préparation de l'atelier : **Brigitte Bariol** (FNAU), **Dominique Belargent** et **Elisabeth Gras** (USH)

---

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°3 est consacré à la mobilité résidentielle en tant que question émergente dans les politiques locales de l'habitat.** Il s'agit pourtant d'une question essentielle pour les conditions de vie des ménages, l'activité économique du territoire et son fonctionnement. Quelles sont les stratégies résidentielles des ménages ? Quelle est la réalité de la mobilité résidentielle aujourd'hui, ses échelles, sa pratique selon les groupes sociaux, les caractéristiques des marchés du logement, les transformations de la famille ? Quels sont les freins ou les leviers au parcours résidentiel ? Les politiques locales de l'habitat doivent-elles accompagner ces phénomènes et comment ? Quels sont les outils dont les collectivités disposent dans ce domaine ? L'atelier sera organisé en deux parties permettant de **mieux comprendre la mobilité résidentielle** au travers des travaux de recherche qu'elle suscite (matin) et de réfléchir à **sa place** (souhaitée ? réelle ?) **dans les politiques locales de l'habitat** et aux **outils** dont les collectivités locales et les acteurs de l'habitat disposent pour l'accompagner (après-midi).

Séquence du Matin (10h45 – 12h30) : Comprendre la mobilité résidentielle	
5'	Introduction <b>Brigitte Bariol</b> , Déléguée générale de la FNAU
30'	<p style="text-align: center;">Exposé introductif</p> <p style="text-align: center;">« LA MOBILITE RESIDENTIELLE : CARACTERISTIQUES ET DETERMINANTS »</p> <p style="text-align: center;"><b>Jean-Yves Authier</b>, sociologue, directeur-adjoint du Centre Max Weber, Université Lyon 2</p> <p><i>L'intervention s'appuie sur une analyse des travaux de recherche développés dans ce domaine : quelle est la réalité de la mobilité résidentielle ? Comment s'exprime-t-elle selon les groupes sociaux, les territoires ? Constate-t-on des différenciations notables et lesquelles ? Que sait-on des stratégies résidentielles des ménages et de leurs critères de choix ? Qu'en est-il dans les faits et comment sont-elles contrariées par le marché ? Quels sont les processus en jeu, les ressorts et les freins à la mobilité résidentielle ? Quelles sont les réponses des politiques publiques et des acteurs de l'habitat (collectivités locales, opérateurs...), quelle est leur efficacité ? L'intervention s'intéresse également aux angles morts de la recherche dans ce domaine.</i></p>
15'	Réactions et échanges avec la salle
10'	<p>Recherche conduite par l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine (AUAT) et l'Université de Toulouse :</p> <p style="text-align: center;">« LES CHOIX RESIDENTIELS DES MENAGES PRIMO-ACCEDANTS EN SECTEUR METROPOLITAIN »</p> <p style="text-align: center;"><b>Fabrice Escaffre</b>, Maître de conférences, Université de Toulouse, LISST-CIEU <b>Lucile Laurin</b>, responsable du pôle habitat à l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse (aua/Toulouse)</p> <p><i>L'atelier d'étudiants du master 2 Villes et territoires parcours « Habitat et politiques d'aménagement », Université Toulouse – Jean-Jaurès a répondu à une commande de l'AUAT. En secteur métropolitain, les choix résidentiels des ménages primo-accédants sont généralement contraints. Le coût du logement, la distance domicile-travail, les aménités urbaines les influencent fortement. Les formes urbaines, les types de logement mais plus largement les représentations socio-spatiales des individus jouent aussi dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur projet d'accession à la propriété. Principalement appuyée sur l'analyse de données quantitatives, cette étude analyse ces choix résidentiels à partir du territoire de Toulouse Métropole en faisant jouer différentes focales : types de ménage, des logements, coût de l'accession, territoires d'installation...</i></p>
10'	<p style="text-align: center;">« RENOVATION URBAINE ET MOBILITES RESIDENTIELLES »</p> <p style="text-align: center;"><b>Damien Kacza</b>, chargé d'évaluation, Commissariat général à l'égalité des territoires</p> <p><i>Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) vise à modifier l'offre de logement des quartiers dans un objectif de mixité sociale. Incidemment, ces transformations produisent des mobilités résidentielles pour les ménages concernés par la démolition de leur logement, pour les ménages s'installant dans les nouveaux logements construits au titre de la diversification de l'habitat et interrogent les politiques de peuplement. L'intervention dressera le panorama des intentions du PNRU et de ses effets dans ce domaine et s'appuiera sur plusieurs études du Comité d'évaluation et de suivi de l'Anru (dont les missions sont aujourd'hui reprises par l'Observatoire national de la politique de la ville). Elle permettra également de faire le point sur les travaux complémentaires à mener pour obtenir un panorama complet de la question.</i></p>
20'	Réactions et échanges avec la salle
10'	<b>Brigitte Bariol et Jean-Paul Bret</b> Conclusion des débats du matin

<b>Séquence de l'après-midi (13h30 -15h00): Agir pour la mobilité résidentielle ?</b>	
5'	<b>Brigitte Bariol</b> Aperçu des débats du matin
15'	<p style="text-align: center;"><b>« COMMENT LES COLLECTIVITES LOCALES SE PREOCCUPENT-ELLES DU LOGEMENT ABORDABLE ? »</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Mathieu Saujot</b>, coordinateur du programme Fabrique urbaine, Institut du développement durable et des relations internationales (Iddri)</p> <p><i>Dans un contexte où la situation du logement ne cesse de faire parler d'elle, avec des prix de l'immobilier très élevés, déconnectés de l'évolution des revenus, tandis que le coût élevé des politiques publiques nationales pour le logement conduit à remettre en cause leur efficacité et à les suspecter d'avoir elles-mêmes de possibles effets inflationnistes, de nouveaux outils de production de logement abordable (BRI, OFS) apparaissent et suscitent un intérêt particulier. D'autant plus que l'on observe depuis le début des années 2000 des collectivités locales qui s'investissent progressivement dans des politiques de logement en accession à prix maîtrisés. Cela est nouveau pour elles, car leur champ d'intervention dans le logement se limitait jusque-là plutôt au logement social. Ces politiques passent par un ensemble de pratiques, de réglementation et de négociation avec les acteurs privés du territoire. Elles articulent des pratiques locales (subvention du foncier, subvention aux ménages, conception urbaine conjointe...) avec des dispositifs nationaux (PTZ et Pass foncier notamment). Elles sont émergentes dans certains territoires alors qu'elles commencent à s'institutionnaliser dans d'autres. L'objectif du rapport publié par la FNAU et l'IDDRI était d'appréhender ces dynamiques à travers une diversité de témoignages, et de comprendre comment un outil comme le BRI pourrait contribuer à leur succès en assurant la pérennité du caractère abordable.</i></p>
10'	Réactions et échanges avec la salle
15'	<p style="text-align: center;"><b>« LA VILLE ABORDABLE : RECOMPOSITION DE L'ACTION PUBLIQUE AUTOUR DES DISPOSITIFS INNOVANTS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE »</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Vincent Le Rouzic</b>, Doctorant au CRIA, Paris 1 Panthéon – Sorbonne, Chargé de mission CIFRE chez Espacité</p> <p><i>Depuis quelques années, se développent en France des dispositifs innovants d'accession sociale à la propriété. Parmi eux, figurent notamment les organismes de foncier solidaire (inspiré du community land trust américain), l'accession progressive à la propriété (inspiré du shared ownership anglais), la coopérative d'habitant, le bail réel immobilier (BRI) ou encore l'usufruit locatif social accession. En quoi ces statuts intermédiaires d'occupation entre la location et l'accession réinterrogent-ils d'une part les fondements de la propriété foncière et immobilière et d'autre part la conception traditionnelle du logement social ? Pour répondre à cette problématique, le projet de thèse vise à appréhender de façon empirique la complexité des montages juridico-financiers qui reposent notamment sur différentes modalités de démembrement de propriété (dissociation bâti / foncier ; usufruit / nue-propriété ; et en parts locative/acquisitive ou coopérative) pour tenter de rendre l'accès au logement plus abordable. D'un point de vue théorique, il s'agit de réinterroger la vocation sociale de ces dispositifs en distinguant dans une perspective proche des travaux de Karl Polanyi et d'Esping-Andersen les différents degrés de démarchandisation que peuvent porter ces formes alternatives de propriété.</i></p>
10'	Réactions et échanges avec la salle

15'	<p style="text-align: center;"><b>« MOBILITES RESIDENTIELLES ET SYSTEMES D'HABITAT. LES LIMITES ET PERSPECTIVES DES POLITIQUES LOCALES »</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Jean-Pierre Lévy</b>, géographe, directeur de recherche CNRS</p> <p>À travers la volonté d'intervenir sur les mobilités résidentielles, les politiques locales mettent en œuvre des politiques de peuplement, c'est-à-dire des actions visant à faire évoluer les caractéristiques des populations locales. Dans la plupart des cas, ces opérations sont effectuées avec l'objectif affiché d'introduire une mixité sociale dans des quartiers considérés comme ségrégués. Elles s'appuient sur l'offre de logement pour attirer de nouvelles populations. Elles ignorent par là-même que les mobilités résidentielles forment un système à forte inertie, sur lequel il est difficile d'intervenir. L'intervention portera sur la connaissance des systèmes d'habitat, sur leurs dynamiques et leurs inerties, sur leurs liens avec les logiques résidentielles des ménages et leurs segmentations sociales.</p>
10'	Réactions et échanges avec la salle
10'	<b>Brigitte Bariol et Jean-Paul</b> Conclusions (pistes pouvant être suivies, idées fortes, perspectives de travail)

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

- Pierre Gilbert (Centre Max Weber, Lyon 2) : *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Une sociologie du changement social dans les cités Hlm (Thèse)*
- Daniel Bourdon, Sonia Fayman, Christophe Noy, Christine Lelévrier : *La rénovation urbaine pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles (CES ANRU, 2013)*
- Fanny Lainé-Daniel, Christophe Noyé, Francis Rathier : *Politiques de peuplement et logement social. Premiers effets de la rénovation urbaine (CES ANRU, 2013)*
- Fanny Léostic : *Rénovation urbaine, mobilités résidentielles et changement social. Etudes comparées (Thèse)*
- etc.