

LA LETTRE

PROGRAMME
DE RECHERCHE
VENTE HLM
2020 > 2023

N°2 – AVRIL 2022

Éditorial

Les premiers résultats de la recherche

Avec le séminaire « fil rouge » du programme en ligne de mire, les équipes de recherche sont à pied d'œuvre dans la collecte de données et la production de résultats intermédiaires. Cette seconde lettre d'information vous propose un premier tour d'horizon des principales avancées réalisées en 2021.

Afin de documenter la réalité et les dynamiques de la vente Hlm, les équipes de recherche se sont engagées dans l'étude des volumes et des caractéristiques (localisation, type de patrimoine, etc.) des cessions sur les marchés locaux de l'habitat. Cette approche territoriale est complétée, à l'échelle nationale, par les analyses quantitatives et cartographiques de l'équipe EVS qui montrent une concentration des ventes au sein des territoires urbains, et dans les départements du quart nord-est de la France.

La gestion, la vie, et le fonctionnement social des copropriétés issues de la vente de logements sociaux sont au cœur de plusieurs enquêtes. Les travaux de l'équipe IDPS – ESO permettent d'ores et déjà de faire émerger une première typologie du fonctionnement de ces copropriétés mixtes en fonction de leurs caractéristiques (propriétaires occupants ou bailleurs, ancienneté du processus de vente, localisation géographique, etc.). De même, l'équipe Géographie-Cités propose de premières réflexions sur le fonctionnement des copropriétés au regard du profil et des objectifs des accédants. Elle souligne également le caractère probablement temporaire de la mixité sociale observée dans ces immeubles, et les différences d'appropriation des logements, en s'appuyant notamment sur une enquête photographique approfondie.

Les stratégies de vente des organismes Hlm, les transformations de leurs métiers et de leurs organisations, et les relations inter-bailleurs constituent également un intérêt central pour les chercheurs. C'est le cas par exemple de l'équipe LATTs-Clerse qui enquête sur la structuration des services de vente Hlm sur les territoires de la Métropole Européenne de Lille et le département de l'Aisne.

Les parcours résidentiels des accédants, anciens locataires ou non du parc social, sont l'un des autres principaux thèmes étudiés par les chercheurs ces derniers mois. C'est ainsi que l'équipe Peuples des Villes – LaSSA, à travers son enquête à



ÉVÈNEMENT : Séminaire « fil rouge » acteurs - chercheurs (30 juin, Paris)

Le séminaire « fil rouge » du programme de recherche aura lieu le jeudi 30 juin à Paris. Ce temps d'échange sera l'occasion pour les équipes de recherche de livrer et de discuter leurs premiers résultats à mi-parcours, de stimuler la réflexion sur les stratégies et les pratiques des acteurs, et de nourrir la suite des travaux. Un compte-rendu des échanges sera publié sur le site internet du programme et dans cette lettre d'information.

Limoges, dans les Bouches-du-Rhône, et à Cergy-Pontoise, documente les motivations et les perceptions accompagnant l'achat d'un logement social. De premiers entretiens font notamment apparaître le rôle des différences de genre et des trajectoires résidentielles dans l'expérience de l'acquisition.

Bonne lecture !

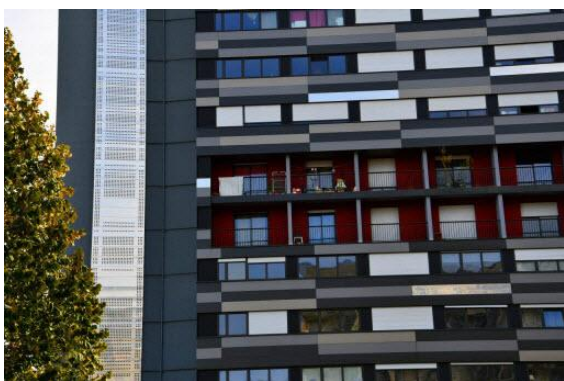
Le secrétariat technique du programme

LA LETTRE

Vers quelles formes de gestion et de fonctionnement social des copropriétés ?

Ce billet de l'équipe IDPS - ESO précise les objectifs de son projet de recherche qui interroge les modalités de gestion et le fonctionnement social des copropriétés mixtes créées par la vente Hlm, et les interactions entre ces deux thématiques.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



Vente Hlm : quels impacts sur le modèle économique du logement social ?

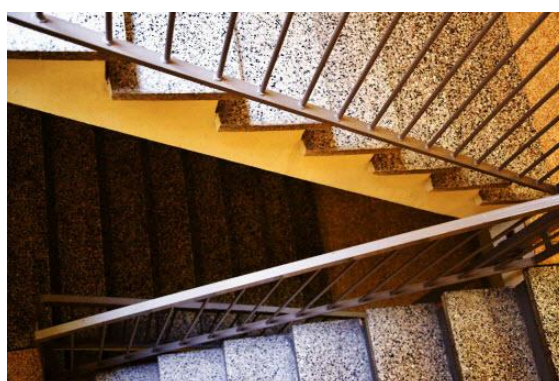
La Banque des Territoires est l'un des principaux commanditaires et cofinanceurs du programme de recherche sur la vente Hlm. Pour Yannick Kirchhof, économiste et chargé d'études à la direction des prêts, ce soutien à la recherche vise en particulier à documenter et mieux comprendre l'impact des cessions sur le modèle économique et les stratégies des acteurs du logement social.

[Retrouvez l'article sur le site](#)

La vente Hlm reconfigure les liens entre les habitants

Une étude réalisée par l'équipe Géographie-Cités sur les effets de la vente de logements sociaux sur les parcours et les pratiques des habitants d'un immeuble de la région parisienne fait apparaître plusieurs évolutions. Les chercheurs soulignent notamment le développement d'une mixité sociale pendant le processus de vente qui modifie les relations entre les habitants.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



De la commercialisation à la gestion, le programme de recherche analyse l'intégralité des enjeux de la vente Hlm

Le groupe Action Logement est l'un des principaux commanditaires et cofinanceurs du programme de recherche sur la vente Hlm. Frédéric Lauprêtre, directeur de la stratégie patrimoniale, estime que le travail qu'effectuent les équipes de recherche aidera les organismes Hlm à identifier et mettre en œuvre de bonnes pratiques pour assurer aux acquéreurs un parcours résidentiel réussi.

[Retrouvez l'article sur le site](#)

LA LETTRE

« Mettre en œuvre une véritable stratégie de vente et, au-delà, de gestion des nouvelles copropriétés »

La SCIC Les Trois Roches, filiale de l'entreprise sociale pour l'habitat Podeliha (groupe Action Logement), a pour mission d'organiser la vente de logements Hlm, très majoritairement pour sa maison mère mais aussi pour des bailleurs sociaux d'Angers et du Maine-et-Loire. Son directeur général, Gonzague Noyelle, évoque les attentes de la coopérative Hlm dans le cadre de sa participation au programme de recherche.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



Panorama de la vente Hlm aux particuliers en Ile-de-France

L'AORIF a publié, au début de l'année 2022, une étude inédite et exploratoire qui dégage les principales tendances et caractéristiques des ventes de logements sociaux aux particuliers réalisées en Ile-de-France sur la période 2013-2018.

[Retrouvez l'article sur le site](#)

La vente Hlm au prisme de la recherche photographique

L'intégration de la photographe Hortense Soichet à l'équipe conduite par le laboratoire Géographie-Cités constitue un atout supplémentaire dans la compréhension des transformations de l'habitat et de « l'habiter » résultant de la vente de logements sociaux, mais également dans la valorisation des résultats de la recherche auprès d'un public plus large.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



« Nous voulons pouvoir remplir avec clairvoyance notre rôle de lanceur d'alerte »

La Fondation Abbé Pierre a rejoint le groupement des partenaires du programme de recherche dès son lancement. Manuel Domergue, directeur des études, explique dans cet entretien le contexte et les raisons de cette participation. Très réservée sur les bénéfices que pourraient apporter la vente Hlm au secteur du logement social, la Fondation souhaite, à travers cette mobilisation de chercheurs et d'acteurs, mieux connaître les mécanismes et les conséquences de ces cessions afin de pouvoir lancer l'alerte en cas de dégradation de la situation du parc social.

[Retrouvez l'article sur le site](#)



PROGRAMME
DE RECHERCHE
VENTE HLM
2020 > 2023

LE PROGRAMME DE RECHERCHE SUR LA VENTE HLM (2020-2023) EST FINANCÉ PAR:

