



## « QUOI DE NEUF, CHERCHEURS ? »

L'habitat social, objet de recherche et terrain  
d'insertion des jeunes chercheurs

### SYNTHESE

Paris, le 29 novembre 2018



FÉDÉRATION NATIONALE  
DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>INTRODUCTION DE LA JOURNEE</b>  | <b>5</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>PRESENTATION D'UN ETAT DES LIEUX DE LA RECHERCHE SUR LE LOGEMENT POUR LA PERIODE 2010-2018</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>A.</b>   | <b>Rappel des enseignements tirés sur la période 2010-2015</b>   | <b>6</b>  |
| 1.          | Observations générales   | 6         |
| 2.          | Quelles thématiques ?  | 7         |
| 3.          | Remarques générales  | 8         |
| <b>B.</b>   | <b>Quelles évolutions depuis 2015 ?</b>  | <b>8</b>  |
| 1.          | Observations générales   | 8         |
| 2.          | Les thématiques de recherche, entre continuité, confortation et renouvellement   | 9         |
| <b>C.</b>   | <b>Echanges avec les discutants</b>  | <b>11</b> |
| <b>D.</b>   | <b>Echanges avec la salle</b>  | <b>12</b> |
| <b>III.</b> | <b>TROIS FORUMS – COOPERATION ACTEURS-CHERCHEURS : MODALITES ET CONDITIONS DE REUSSITE</b>                                       | <b>13</b> |
| <b>A.</b>   | <b>Forum 1 : Les ateliers étudiants de Master</b>  | <b>13</b> |
| 1.          | Qu'est-ce qu'un « atelier professionnel » ?  | 13        |
| 2.          | La construction d'un partenariat entre université et entreprise : contexte, enjeux, apports réciproques                          | 14        |
| 3.          | Obstacles éventuels et conditions de réussite d'un Atelier professionnel   | 17        |
| 4.          | Échanges avec la salle   | 17        |
| <b>B.</b>   | <b>Forum 2 : Conventions de recherche et nouveaux modes d'implication des acteurs dans l'animation de démarches de recherche</b> | <b>18</b> |
| 1.          | Qu'est-ce qu'une convention de recherche ?   | 19        |
| 2.          | La construction d'un partenariat de recherche : contextes, enjeux, apports réciproques   | 19        |
| 3.          | Conditions de réussite d'une convention de partenariat et obstacles  | 21        |
| <b>C.</b>   | <b>Forum 3 : Nouvelles formes d'animation scientifique</b>   | <b>23</b> |
| 1.          | Les cycles annuels de conférence du Groupe Polylogis avec Sciences Po  | 24        |
| 2.          | Les journées « Quoi de neuf, chercheurs ? » du Réseau des acteurs de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes                           | 24        |
| 3.          | Vers de nouvelles conditions de production du savoir   | 25        |
| 4.          | Échanges avec la salle   | 27        |
| <b>IV.</b>  | <b>LE MODELE DU LOGEMENT SOCIAL SOUS LA LOUPE DE JEUNES CHERCHEURS : QUELS ENSEIGNEMENTS POUR LES ACTEURS ?</b>                  | <b>28</b> |
| <b>A.</b>   | <b>Evolutions récentes du secteur Hlm en termes de production, financement et gestion</b>  | <b>28</b> |
| 1.          | Production du logement social : un adossement au marché ?  | 28        |
| 2.          | Gestion : contradiction entre mission sociale et référentiel néolibéral ?  | 29        |
| 3.          | Un modèle qui doit être appréhendé dans sa globalité économique et sociale   | 30        |
| 4.          | Un modèle de financement atypique  | 31        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>B.</b>  | <b>Evolutions qui marquent le mode de production et de financement des logements sociaux depuis le début des années 2000</b> | <b>32</b> |
| 1.         | Eléments d'explication sur la hausse de la construction Hlm entre 2004 et 2014   | 32        |
| 2.         | Les moteurs « discrets » du changement du modèle de production Hlm   | 33        |
| 3.         | Eléments de comparaison à l'échelle européenne   | 34        |
| <b>C.</b>  | <b>Echanges avec la salle</b>  | <b>35</b> |
| <b>V.</b>  | <b>L'HABITAT SOCIAL, TERRAIN D'INSERTION DES JEUNES CHERCHEURS ?</b>   | <b>36</b> |
| <b>A.</b>  | <b>La thèse CIFRE, une collaboration à trois niveaux : doctorant, entreprise, laboratoire</b>                                | <b>37</b> |
| 1.         | Rapports entre doctorant et structure d'accueil, et apports réciproques de la thèse CIFRE                                    | 37        |
| 2.         | La place du doctorant dans l'entreprise  | 37        |
| 3.         | Le rapport au laboratoire de recherche pendant une thèse CIFRE   | 38        |
| <b>B.</b>  | <b>L'après-thèse</b>   | <b>38</b> |
| 1.         | Que faire après une thèse CIFRE : milieu opérationnel, recherche, hybridation ?  | 38        |
| 2.         | Au-delà de la CIFRE, la question de la reconnaissance du doctorat en France  | 39        |
| <b>VI.</b> | <b>CONCLUSIONS DE LA JOURNEE</b>   | <b>39</b> |
|            | <b>LES INTERVENANTS</b>  | <b>41</b> |
|            | <b>L'ANIMATION</b>   | <b>42</b> |

**Rédaction :**

Amandine Mille, doctorante au Lab'Urba, Université Paris-Est

**Coordination de la journée et des Actes :**

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

Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS, coordinatrice du Réseau recherche habitat logement, REHAL

[contact@acteursdelhabitat.com](mailto:contact@acteursdelhabitat.com)

## I. Introduction de la journée

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

Au nom du Réseau des acteurs de l'habitat, c'est-à-dire de l'ensemble de ses composantes, Mouvement Hlm, Associations nationales d'élus et Caisse des Dépôts, et du Réseau recherche habitat-logement (REHAL), **Dominique Belargent** accueille les participants (plus de 150 personnes se sont inscrites), introduit cette sixième édition de « Quoi de neuf, chercheurs ? » et en présente les enjeux.

A l'aube de profondes évolutions dans le logement social, il a paru pertinent de donner la parole aux chercheurs qui travaillent dans ce champ. Cette journée permettra de présenter et de débattre des contenus de recherche sur l'habitat social. Il sera abordé sous deux angles : comme objet de recherche, et comme terrain d'insertion professionnelle des jeunes chercheurs. Les conditions de réussite des coopérations, de plus en plus nombreuses, entre acteurs et chercheurs, feront également l'objet de présentations et de discussions afin de donner à voir la diversité des modalités de coopération. Cette journée « Quoi de neuf, chercheurs ? » a pour objectifs de mieux comprendre en quoi la recherche peut enrichir l'action professionnelle des acteurs de l'habitat d'une part, tout en permettant aux chercheurs de mieux appréhender les pratiques et les préoccupations sur le terrain des professionnels d'autre part. Les présentations et les débats qu'elles susciteront visent également à faire émerger de nouvelles pistes de réflexion mobilisables par les acteurs de l'habitat.

Pour commencer, la journée sera introduite par la présentation d'une analyse critique des nombreux travaux de recherche conduits depuis une dizaine d'années sur l'habitat social. Ce travail original sera mis en discussion avec des acteurs, organismes Hlm et collectivités locales.

Au cours de la seconde partie de la matinée, trois forums permettront de prendre connaissance d'un large éventail de modes de coopération entre acteurs de l'habitat et chercheurs, sur la base de présentation d'expériences faisant une large part à l'analyse des conditions de leur réussite afin d'apporter des clés pour le développement de ces dispositifs collaboratifs.

Le début d'après-midi sera ensuite consacré à la présentation et à la discussion de travaux de recherche, réalisés sur plusieurs années par de jeunes chercheurs et centrés sur le modèle du logement social en France. Au cours de cette séquence, les échanges permettront d'exposer les problématiques explorées par les jeunes chercheurs et de souligner les enseignements et les apports de telles démarches de recherche pour les acteurs.

Enfin, la dernière table ronde permettra de réfléchir aux formes d'insertion professionnelle des jeunes chercheurs dans le milieu de l'habitat et du logement social, et aux obstacles à cette insertion, à partir de témoignages de jeunes docteurs et de doctorants sur la thèse CIFRE. Cette séquence s'appuiera sur des expériences diversifiées et visera à identifier les mécanismes à l'œuvre et les pistes de développement.

La journée est aussi l'occasion de diffuser la sixième édition du Panorama de la recherche qui réunit 197 travaux de recherche, dont 99 nouveaux travaux. 32 laboratoires universitaires y sont également présentés, car ils consacrent tout ou partie de leur activité de recherche au domaine de l'habitat et du logement. Une nouvelle plateforme Internet sera mise en place début 2019 afin de consulter l'ensemble des travaux (plus de 400) recensés depuis le début de l'édition du Panorama.

Les vidéos des séquences sont disponibles sur le site du Réseau des acteurs de l'habitat. Deux articles publiés dans Actualités habitat ont rendu compte des travaux : « L'habitat social sous la loupe des chercheurs » (31 01 2019) et « Coopérations acteurs-chercheurs : une large palette d'outils » (15 02 2019).

## II. Présentation d'un état des lieux de la recherche sur le logement pour la période 2010-2018

Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS et coordinatrice du Réseau recherche habitat-logement (REHAL)

Discutants :

- Claire Delpuch, responsable des politiques de l'habitat, Assemblée des Communautés de France
- Jean-Luc Vidon, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, président de l'AORIF, président du jury du prix USH-CDC de thèse sur l'habitat social

Animation par Dominique Rousset, journaliste

Marie-Christine Jaillet présente un travail d'analyse transversale des travaux de recherche sur le logement, réalisés ces huit dernières années : quelles thématiques ont été développées, minorées ou sous-étudiées ? Quelles thématiques nouvelles émergent ? Dans la continuité d'un travail engagé il y a trois ans sur la période 2010-2015 et présenté lors de la journée « Quoi de neuf, chercheurs ? » du 17 novembre 2015, cet état des lieux s'appuie notamment sur une analyse des travaux de recherche recensés dans les six éditions du Panorama de la recherche élaboré par le Réseau recherche habitat logement (REHAL) et le Réseau des acteurs de l'habitat. Il vise à saisir l'existence éventuelle de décalage entre l'avancée de la recherche et les questions d'actualité ou encore, de manière plus générale, à identifier les enjeux qui préoccupent les acteurs du logement social. Qu'est-ce que la recherche nous apprend et donne à voir sur la situation du logement social ? Ce travail est avant tout destiné à un public de professionnels du monde Hlm et de l'habitat.

### A. Rappel des enseignements tirés sur la période 2010-2015

#### 1. Observations générales

L'analyse de l'ensemble des travaux répertoriés dans le cadre du Panorama de la recherche sur l'habitat a conduit Marie-Christine Jaillet à faire quatre principaux constats sur la période 2010-2015 :

- De nombreux travaux reposent sur une collaboration chercheurs/acteurs et ont fait l'objet d'un financement. Ces travaux révèlent une diversité thématique, qui est néanmoins polarisée par quelques grands thèmes en lien avec les enjeux des politiques publiques structurant la période, et dont la portée généralisable apparaît relativement limitée. Pour autant, rien ne laisse présager une perte d'indépendance des chercheurs qui conservent une prise de recul et déconstruisent les demandes exprimées par les acteurs.
- Dans le spectre des disciplines mobilisées, le centre de gravité se situe plutôt du côté de la sociologie et dans une moindre mesure du côté du couple géographie/urbanisme. D'autres disciplines sont mobilisées de manière plus marginale : le droit, les sciences politiques, l'histoire, et plus rarement la psychologie, les sciences de l'éducation ou encore les sciences de gestion. Toutefois, cette catégorisation peut être brouillée par des travaux pluridisciplinaires.
- Un certain nombre de travaux comporte une dimension évaluative des politiques publiques.

## 2. Quelles thématiques ?

L'étude réalisée sur la période 2010-2015 a révélé une polarisation de la recherche autour des thématiques suivantes : le renouvellement urbain des quartiers de la géographie prioritaire, les enjeux énergétiques et l'habitat participatif (des thèmes qui émergeaient alors), et les acteurs du logement social « en action ».

- Un ensemble de travaux conséquent sur la rénovation et le renouvellement urbain des quartiers de la géographie prioritaire

Le premier état des lieux sur les travaux de recherche sur l'habitat en 2010-2015 a révélé l'importance du nombre de travaux sur la rénovation et le renouvellement urbain des quartiers de la géographie prioritaire. Ces travaux visent principalement à analyser la réinterprétation du PNRU (Programme National pour la Rénovation Urbaine) par les acteurs locaux, les modalités de gouvernance des projets de rénovation urbaine (PRU), ou encore les trajectoires résidentielles provoquées par des opérations de démolition. Un grand nombre de travaux reviennent sur la double injonction paradoxale à laquelle sont confrontés les acteurs (introduire de la mixité sociale et contribuer à la mise en œuvre du droit au logement), en tentant de déconstruire l'objectif de mixité sociale. Certains travaux révèlent à la fois les mérites (amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions de logement) et les risques des opérations de démolition-reconstruction (accentuation des processus de fragmentation sociale à l'intérieur des quartiers renouvelés). D'autres travaux encore cherchent à identifier les modèles développés par les acteurs de la démolition/reconstruction et les modèles liés au réaménagement des espaces publics (par exemple, mobilisation de la notion de patrimoine pour discriminer des habitations à préserver et à démolir ; importation/réinterprétation du modèle du quartier durable dans les PRU ; modèle de la prévention situationnelle pour produire de la tranquillité et de la sécurité, etc.

La question du peuplement du reste du parc Hlm, non concerné par la rénovation urbaine, et de son évolution a cependant suscité moins de travaux, bien que quelques-uns aient pu porter sur « la petite fabrique du peuplement » (mécanismes de « tri », négociations entre bailleurs et collectivités, ou plus original encore : le travail des agents chargés du recueil et du traitement des demandes dans les organismes).

- Des travaux émergents sur les enjeux énergétiques

Un second ensemble de travaux a émergé au cours de la période 2010-2015 sur les enjeux énergétiques. La plupart de ces travaux s'intéresse à la question de l'amélioration de la performance énergétique des logements ou des immeubles pour répondre aux exigences du développement durable et/ou améliorer la situation des locataires. Des travaux reposant sur la coopération entre SPI (sciences pour l'ingénieur) et SHS (sciences humaines et sociales) tentent d'analyser les conditions d'appropriation des innovations en amont de leur mise en place, à partir de la prise en compte des pratiques et modes de vie des locataires.

- Une montée en puissance des travaux sur l'habitat participatif

**Marie-Christine Jaillet** a identifié la structuration d'un autre pôle thématique autour de ce qui constituait en 2015 un « petit objet » : l'habitat participatif ou autogéré, qui est appelé depuis la loi ALUR à constituer une « troisième voie » aux côtés des modes traditionnels de production du logement. Ces travaux mettent en lumière la généalogie de ce mouvement, la diversité des intérêts des expériences et des acteurs qui les portent, afin de faire émerger les conditions de réussite et les fragilités de ces dispositifs.

- Un intérêt croissant pour les acteurs du logement social « en action »

Un autre ensemble de travaux, moins nombreux que les autres thématiques sur la période 2010-2015, porte sur les acteurs du logement social « en action », en vue d'analyser comment la transformation du contexte (économique, social, institutionnel et politique...) dans lequel ils agissent les amène à se transformer, à s'adapter, à se réorganiser. L'intérêt

apparaît plus marqué pour les changements observés « en interne », c'est-à-dire au sein des bailleurs sociaux. Certains travaux partent de l'hypothèse d'un tournant néo-libéral, pour analyser ses effets sur l'organisation interne, les métiers, la culture professionnelle du bailleur social. Ces recherches sont pour la plupart fondées sur des approches monographiques sur de grands organismes (en termes de taille et de nombre de logements), et il reste à savoir comment ces transformations pénètrent l'ensemble des organismes du monde Hlm.

- Peu de travaux sur le rôle de l'acteur Hlm dans les systèmes de production et de gestion du logement à l'échelle locale ou régionale

Entre 2010 et 2015, peu de travaux analysent le positionnement et la stratégie des organismes Hlm dans les systèmes locaux de production et de gestion du logement au niveau local ou régional. De même, peu de recherches étudient la place, le rôle et la stratégie du mouvement Hlm au niveau national pour la période récente.

### 3. Remarques générales

En guise de conclusion sur cette première partie qui visait à résumer les grandes tendances de la recherche sur l'habitat observées pour la période 2010-2015, **Marie-Christine Jaillet** rappelle quelques remarques générales :

- L'acteur Hlm est souvent « essentialisé », comme si le caractère singulier de tel ou tel organisme n'avait aucune incidence sur son positionnement et sa stratégie.
- De nombreux travaux portent sur la région parisienne, ce qui n'est pas sans soulever la question de la généralisation possible de leurs résultats au regard de la spécificité du contexte parisien.
- Peu de travaux s'intéressent aux « petits » organismes, aux situations des petites villes et villes moyennes, au logement social en milieu rural, aux situations où la vacance s'explique aussi par l'absence de demande.
- Plusieurs travaux restent marqués par une approche centrée sur le seul segment constitué par l'offre Hlm, mais rarement appréhendé dans ses interactions avec d'autres segments du parc immobilier pour apprécier, selon les contextes de marché, les logiques de complémentarité, concurrence, hiérarchisation, etc.
- Plusieurs travaux s'intéressent à l'échelle du ménage et de l'individu (dans ses comportements, etc.), et les autres échelles de la vie sociale (par exemple, le voisinage) sont moins étudiées.

## B. Quelles évolutions depuis 2015 ?

Qu'est-ce qui a évolué depuis 2015 ? Quelles sont les thématiques qui se confortent, se renouvellent ? Quelles nouvelles thématiques sont apparues ? Sur quels objets d'étude se focalise la recherche pour la période 2015-2018 ? **Marie-Christine Jaillet** tient d'abord à émettre quelques précautions d'usage sur cette analyse :

- Ce propos ne prétend pas à l'exhaustivité : les travaux de master n'ont pas été pris en compte sauf s'ils ont été réalisés dans le cadre d'ateliers collectifs en lien avec des acteurs de l'habitat et sont mentionnés dans le Panorama. De même, les travaux n'ayant pas donné lieu à une publication et non mentionnés dans le Panorama ont également été exclus de l'analyse.
- Cet état des lieux recense les travaux ayant donné lieu à publication, ainsi que les travaux en cours.
- Il peut présenter un biais introduit par l'éventuelle subjectivité de **Marie-Christine Jaillet**.
- Il n'est fait mention d'aucune publication ou nom d'auteur précis pour éviter tout risque d'oubli.

### 1. Observations générales

Trois observations principales peuvent être retenues sur les évolutions entre 2015 et 2018 :

1. Parmi les travaux signalés pour le Panorama, on note un nombre croissant de travaux de recherche sur le logement social reposant sur une collaboration chercheurs/acteurs (financement par un ou des bailleurs, thèses CIFRE) ou sur un financement par des acteurs comme les collectivités locales, l'ANRU, le PUCA, etc., par opposition à une mobilisation limitée des financements académiques. Doit-on y lire une évolution de la recherche ou simplement un effet de mise en visibilité par le travail de recension effectué pour le Panorama ?
2. Le spectre des disciplines mobilisées est plus large, même si le centre de gravité se situe toujours davantage du côté de la sociologie et du couple géographie/urbanisme. L'intérêt croissant porté aux questions de la transition énergétique et du développement du numérique se traduit par la mobilisation de nouvelles disciplines (sciences de l'éducation ou de gestion, sciences de la communication et de l'information, sciences pour l'ingénieur, avec une apparition -encore marginale- du design).
3. Depuis 2015, un contexte qui a évolué : retrait plus marqué de l'État qui a entraîné une remise en question du modèle économique du logement social, resserrement budgétaire qui ampute les capacités d'investissement des collectivités... De plus, le renforcement des inégalités territoriales qui opposent métropoles et ruralité explique, du moins pour partie, un regain d'intérêt pour les villes petites et moyennes alors que la recherche en 2010-2015 apparaissait plus fortement polarisée par la métropolisation et les marchés dits tendus. Ce faisant, la recherche porte, certes encore un peu timidement, son regard sur des contextes de décroissance et de déclin pour y analyser les dynamiques des marchés immobiliers, la manière dont les organismes Hlm y font face, et les transformations de l'habitat social en zone non tendue. Ces travaux qui s'inscrivent pour partie dans une dimension comparative à l'échelle européenne stipulent que les villes en décroissance appellent à un nouveau modèle d'action.

## 2. Les thématiques de recherche, entre continuité, confortation et renouvellement

- Des intérêts qui perdurent sur certaines thématiques

Les thématiques des travaux de recherche obéissent à un triple principe, de continuité, confortation ou renouvellement. Des intérêts perdurent ainsi sur certaines thématiques, en premier lieu le renouvellement urbain des quartiers de la géographie prioritaire. Avec l'avancée des programmes de rénovation, la recherche s'intéresse au bilan que les habitants déplacés par les opérations de démolition tirent de leur installation récente. On note une continuité des travaux sur ce que la rénovation fait aux habitants, la composition sociale des quartiers, les trajectoires sociales, les formes de cohabitation, les leviers mobilisés pour tenter de modifier l'image des quartiers, ou encore les nouvelles formes de clivage entre propriétaires et locataires, entre pavillons et habitations collectives. Sur cette thématique, **Marie-Christine Jaillet** a également identifié un questionnement nouveau : peut-on imaginer un autre avenir pour les logements construits dans les années 1960-70 que le traitement qui leur est fait dans le cadre du renouvellement urbain ou la muséification ? Sont-ils recyclables dans la ville durable ? Est-il possible d'adapter ce patrimoine -sans le dénaturer- aux aspirations contemporaines ou encore aux nouvelles exigences énergétiques ? Autant de questions qui se posent en France mais aussi dans d'autres pays, comme en Bulgarie par exemple.

L'intérêt pour les questions relatives à la mixité ne faiblit pas non plus. Les travaux sur cette thématique se poursuivent, avec une polarisation sur des dimensions spécifiques : le genre, l'intergénérationnel, la place des couches populaires dans les villes, la place des ménages pauvres d'origine étrangère qui parviennent à se mobiliser pour rester dans leurs quartiers, ou encore la place des minorités ethniques dans les villes en décroissance qui cherchent principalement à attirer les classes moyennes et supérieures. La recherche se demande également si la mixité, une notion floue et un principe instable, peut connaître une évolution identique à celle du droit au logement, en passant à son tour d'un droit conceptuel à un droit opposable.

Dans un contexte de mise en place obligatoire des conseils citoyens, on observe également une reviviscence des travaux sur la « fabrique de la participation » (diversité des processus et des intérêts, degré réel de participation, etc.). Des travaux portent plus spécifiquement sur la manière dont les bailleurs mobilisent ces dispositifs de participation (davantage par pragmatisme gestionnaire que pour son potentiel émancipateur), sur ce que produit l'intégration de la

maitrise d'usage aux côtés de la maitrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre dans les projets de renouvellement urbain, ou encore sur les freins auxquels se heurtent les professionnels en charge de la participation et les stratégies mises en œuvre pour les contourner.

Un second ensemble de travaux émergeait en 2015 sur les enjeux énergétiques et s'est depuis confirmé. **Marie-Christine Jaillet** met en lumière un constat commun à ces recherches : l'amélioration de la performance énergétique se heurte aux modes de vie et suppose une transformation des pratiques. Ces recherches interrogent les limites de la sensibilisation / pédagogie à la transition énergétique. D'autres questions encore sont posées : comment permettre de vraies économies grâce à la réhabilitation énergétique sans pour autant augmenter les loyers ? La dimension évaluative est également présente dans certaines recherches, par exemple pour apprécier l'efficacité des dispositifs mis en place afin de détecter, prévenir et traiter la précarité énergétique. Au-delà de la question de la transition énergétique, **Marie-Christine Jaillet** constate également l'engagement de la recherche sur la question plus large de la durabilité, par exemple pour identifier la manière dont circulent les modèles de quartier durable ou pour réfléchir à des modèles de la ville durable différents de celui de la ville dense.

Enfin, les travaux sur les acteurs du logement social « en action » se poursuivent également autour des enjeux relatifs au peuplement et au traitement de la demande de logement social et des attributions à l'échelle des organismes Hlm et de l'intercommunalité. Des travaux portent également sur les transformations auxquelles sont confrontés aujourd'hui les acteurs du logement et de l'habitat social, en particulier les bailleurs sociaux, et les réponses qu'ils y apportent : par exemple, sur les pratiques professionnelles des organismes Hlm en matière de gestion urbaine pour agir sur le cadre de vie, ou encore sur la manière dont la commande publique de durabilité fait surgir de nouvelles spécialités et compétences.

La transition numérique suscite aussi un intérêt particulier de la part des chercheurs : dans quelle mesure le numérique transforme-t-il les pratiques, les métiers, les services rendus, voire la fabrique du logement social ? Comment conduire les changements et comment s'assurer que ces innovations bénéficient à tous ? Ou encore, quels sont les effets sur le travail social de la mutation numérique qui redessine les processus d'accueil et d'accompagnement des usagers ?

- Des intérêts qui se sont confirmés

Les travaux en lien avec le vieillissement se sont étoffés, avec des réflexions sur ce que pourrait être « le logement du bien vieillir » et l'enjeu que représente le maintien à domicile. Si les travaux sur l'habiter des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âges sont nombreux, ils prennent également en compte les aspirations et besoins d'autres catégories sociales, par exemple des jeunes en alternance, différents des besoins des étudiants, ou encore des familles monoparentales.

Une autre série de travaux identifiés comme émergents lors de la première édition de cet état des lieux sur la période 2010-2015 s'est également confortée. Il s'agit de l'habitat participatif, aussi appelé alternatif, collaboratif, coopératif. L'intérêt de la recherche s'est élargi à l'analyse des pratiques collaboratives qui vont de l'échelle des micro initiatives à celle de l'émergence de collectifs s'engageant dans la construction de leur habitat, accompagnés ou non par les organismes Hlm. Ces travaux se sont aussi fortement internationalisés (« collaborative housing »), avec de nombreuses comparaisons à l'échelle européenne (Suisse, Espagne, Royaume Uni, etc.), confortant l'hypothèse que se construit, à côté du secteur conventionnel, un autre modèle de production de l'habitat en voie d'institutionnalisation. D'autant plus que ce dispositif peut s'implanter partout, des métropoles aux communes rurales isolées, participant au développement durable du territoire et renouvelant les relations entre habitants, usagers, bailleurs, autorités locales. Constatant que l'habitat coopératif est le lieu privilégié de l'expérimentation de l'habitat écologique, la recherche s'interroge aussi sur la possibilité d'instaurer un principe de conditionnalité écologique en préalable à l'agrément des opérations.

**Marie-Christine Jaillet** évoque ensuite un nombre croissant de travaux sur le sans-abrisme et les sans-abris. Ces travaux soulignent les effets de la précarité spatiale et de l'incertitude spatio-temporelle des hébergés sur le recours aux soins,

et comparent les situations de relogement au sortir des bidonvilles dans les années 1960-1970 et 2000-2010. Ils analysent également en quoi l'architecture et l'implantation urbaine des centres d'hébergement peut ou non favoriser l'inclusion sociale. Certaines recherches s'intéressent aussi aux trajectoires des ménages, aux parcours du bidonville à la ville (voire, le retour au bidonville), le devenir résidentiel des familles ayant bénéficié d'un hébergement hôtelier et leurs rapports aux institutions, le travail de la médiation dans l'accompagnement vers l'accès au logement social comme ressource mais aussi filtre, ou encore les effets de l'hébergement, un intérêt suscité par le dispositif « un logement d'abord ».

- De nouveaux intérêts

**Marie-Christine Jaillet** constate l'amorce d'une remobilisation de l'économie, par exemple sur les choix d'implantation des logements sociaux, les effets des allocations logement, ou encore pour modéliser la singularité du secteur locatif social par rapport au secteur libre dans les choix d'équipement de chauffage, au niveau des consommations et des dépenses énergétiques d'une part, et les choix des ménages entre location et accession d'autre part.

De plus, les politiques de l'habitat et du logement social, leurs finalités et leurs modalités sont mises en question. La recherche déploie des réflexions plus générales qui réinterrogent par exemple la catégorie « logement social » telle qu'elle est portée par l'action publique face aux pratiques et modes de vie, ainsi que le modèle sur lequel a reposé la production et la gestion de l'habitat. Certains travaux essaient même de se projeter à échéance 2033 : rétraction du parc privé locatif, recentrement du système sur le parc social, et un parc en accession qui assumerait l'ensemble des étapes résidentielles des ménages stabilisés socialement, avec pour conséquence l'exclusion des jeunes ménages et des ménages précaires. D'autres encore tentent de déterminer dans quelle mesure le logement locatif privé marque un déclassement pour les classes moyennes ou peut constituer un choix possible en contexte de forte croissance des prix immobiliers. Des réflexions s'appuient sur des travaux menés dans d'autres pays confrontés à des situations qui font écho aux évolutions et enjeux constatés en France. C'est le cas par exemple en Espagne avec la reterritorialisation des politiques du logement après la crise de 2008, à Barcelone où la question du droit au logement est reposée, en Chine pour répondre aux besoins en logement des ouvriers migrants, au Chili où la politique du logement social est questionnée en raison du traitement différencié hors du droit commun des populations indigènes ou des populations touchées par les tremblements de terre. C'est le cas aussi au Brésil où l'étude des cortiços, moins connus que les favelas, montre l'intérêt d'un habitat en ville pour les travailleurs pauvres, ou encore en Italie, pays qui a connu une évolution semblable à celle de la France avec une baisse des subventions publiques, une augmentation des coûts, et une paupérisation des ménages.

Enfin, quelques travaux explorent des questions originales ou nouvelles, sur la manière dont les logements sociaux créent de la valeur économique au service du territoire, sur le rapport entre la propriété publique et le logement social d'un point de vue juridique, sur le logement abordable, et sur le rôle que peuvent jouer les organismes de foncier solidaire et de bail réel solidaire pour permettre le développement d'une offre de logement durablement abordable en accession.

## C. Echanges avec les discutants

**Claire Delpech** apporte quelques éléments pour expliquer le nombre important et croissant de travaux sur le logement et l'habitat social : la qualité du cadre universitaire et des réseaux d'une part, et l'actualité du secteur d'autre part. En effet, sur ce dernier point, le logement est un sujet éminemment d'actualité et on assiste ces dix dernières années à un processus de transformation, qui touche en particulier le monde des collectivités locales (évolution de la compétence habitat et de la gouvernance). L'organisation et la mise en œuvre de la compétence habitat sont bouleversées. L'émergence des métropoles repose la question de la meilleure échelle pour appliquer les politiques du logement. Les opérations de renouvellement urbain, les questions relatives au peuplement, mais aussi les enjeux environnementaux, la participation des habitants avec, parfois, une idéologie sous-jacente sur les préoccupations sociétales (comme les conseils citoyens), interpellent fortement les chercheurs. D'autres thèmes apparaissent plus marginaux, moins étudiés dans la

recherche sur l'habitat. C'est le cas des déclinaisons des politiques publiques nationales de l'habitat aux échelles locales : comment se construisent ces politiques au niveau local, quels freins et leviers, et comment procéder à des arbitrages ? Il ne faut pas nier la grande diversité des métropoles, souvent opposées dans les discours au milieu rural, alors que certaines sont à la fois rurales et urbaines. Pour **Marie-Christine Jaillet**, ce sujet n'est pas complètement absent des recherches, et on le retrouve dans certains travaux sur la mixité sociale, ainsi que sur les jeux d'acteurs et leurs effets sur les territoires, par exemple.

**Jean-Luc Vidon** invite à revenir sur les travaux qui concernent les pratiques des acteurs du logement social et leurs capacités d'adaptation. Cet intérêt est porté à la fois par le monde de la recherche et celui des organismes Hlm, dans un contexte où le système est réinterrogé, à l'aune d'une réduction des moyens financiers. La place donnée aux habitants dans les travaux conforte l'idée que les bailleurs, au-delà de la construction et de la signature d'un bail, prennent au sérieux et s'interrogent sur leur rôle en termes de qualité de service. Cela dénote aussi une maturité des organismes Hlm dans leur capacité à mettre en œuvre de la concertation ; des métiers divers se développent pour s'occuper plus spécifiquement de la relation avec les habitants, tant en matière d'accompagnement social que de concertation dans la mise en œuvre de projets. De plus, la thématique des personnes sans-abri, de l'urgence et de l'hébergement commence à être investie et nécessite une collaboration solide dans les années à venir entre acteurs de la solidarité et acteurs du logement social. **Jean-Luc Vidon** ajoute que d'autres sujets interpellent aussi de plus en plus les bailleurs sociaux. Les organismes Hlm ont un rôle à jouer dans des dispositifs comme « Action cœur de ville », pour contrecarrer les décroissances annoncées, contribuer à rendre l'offre plus attractive, mieux localisée et plus adaptée à l'emploi. Dans un contexte marqué par la montée en puissance des collectivités dans la construction des politiques du logement, les bailleurs sont en mesure de travailler avec les acteurs du territoire pour peser sur les politiques du logement.

**Claire Delpech** invite à regarder de plus près les projets territoriaux, la relation entre l'État et les territoires (quelles représentations locales de l'État ?) et la mise en tension entre politiques nationales et politiques locales. **Marie-Christine Jaillet** indique à ce titre qu'un programme d'observation des trajectoires des territoires hors métropoles existe : le programme POPSU Territoires.

## D. Echanges avec la salle

---

**Alain Weber (CGEDD)** s'interroge sur l'existence de travaux sur les centres villes qui se dépeuplent, et sur la forte vacance observée depuis une quinzaine d'années y compris dans de grandes agglomérations considérées comme dynamiques : de quels facteurs d'explication disposons-nous aujourd'hui ? **Marie-Christine Jaillet** déclare que des travaux sont en train de s'engager sur ces thèmes récents, comme la vacance expliquée par les choix résidentiels. Ces travaux n'étant pas nécessairement répertoriés dans le champ de l'habitat, ils manquent de visibilité à ce jour. **Jean-Luc Vidon** ajoute que la recherche a besoin de s'appuyer sur des pratiques. Or, certaines sont encore trop récentes, comme la mise en place par des bailleurs de nouveaux dispositifs sur l'attribution des logements (bourses d'échanges des logements), le recyclage de vastes nappes de parkings : quels effets sur l'économie locale et la qualité de vie ? Quels nouveaux services développer ? Pour **Claire Delpech**, cela s'explique aussi par le fait que le monde Hlm évolue rapidement et connaît des changements brutaux, une tendance peu propice pour prendre du recul.

**Michel Bonetti (sociologue, Le Sens Urbain)** s'inquiète de constater l'absence ou la quasi absence de deux problématiques dans les travaux de recherche recensés, à savoir les effets des modes de gestion sur le fonctionnement social des quartiers et les dynamiques sociales en lien avec les projets de rénovation urbaine. **Marie-Christine Jaillet** précise que des bailleurs sociaux sollicitent des chercheurs en amont des opérations pour mener des enquêtes sur ces sujets. De plus, des étudiants en master ont pu collaborer avec des bailleurs pour mettre en place des ateliers universitaires sur ces thématiques ; ces travaux ne sont pas tous recensés dans le Panorama de la recherche à ce jour.

**Carole Lardoux (responsable de l'animation de l'observation, Fédération des acteurs de la solidarité)** tient à faire savoir que la Fédération des acteurs de la solidarité souhaite collaborer avec des chercheurs sur la question de

l'hébergement accompagné (cf. l'enquête sur les parcours d'insertion de personnes en hébergement ou logement accompagné –EPIN, p. 190 du Panorama de la recherche).

**Alain Gaulon (secrétaire confédéral, Confédération nationale du logement)** s'interroge sur l'existence de travaux sur le locataire comme acteur de son environnement et sur les discriminations à l'accès au logement. Ces travaux existent, rassure **Marie-Christine Jaillet** : beaucoup de recherches portent sur ces sujets, notamment sur la participation et la coproduction, et pas uniquement dans le cadre des récents conseils citoyens.

### III. Trois forums – Coopération acteurs-chercheurs : modalités et conditions de réussite

Les coopérations entre acteurs de l'habitat et chercheurs se développent : plus de la moitié des 197 travaux présentés dans l'édition 2018 du panorama de la recherche ont été réalisés sur ce mode coopératif. Il a donc semblé intéressant d'organiser plusieurs forums sur ces coopérations afin d'en interroger les conditions de réussite, les apports (les obstacles, les limites) et concourir ainsi à leur développement.

#### A. Forum 1 : Les ateliers étudiants de Master

Intervenants :

- Les ateliers Master de Nantes Métropole Habitat (Ecole du design de Nantes, Master 2 Villes et Territoires ENSA Nantes, Ecole Centrale de Nantes) :
  - **Isabelle Garat, maître de conférences en géographie et aménagement, Université de Nantes, chercheuse au laboratoire Espaces et Sociétés**
  - **Luc Stéphan, directeur de l'innovation, Nantes Métropole Habitat**
- L'atelier Master 2 « Villes, Habitat et Transition Ecologique », Université Toulouse - Jean-Jaurès :
  - **Francis Deplace, délégué général de Delphis**
  - **Fabrice Escaffre, maître de conférences, Université de Toulouse, LISST-CIEU**
- Les ateliers Master et les workshops de l'Ecole d'urbanisme de Paris :
  - **Christophe Martin, directeur des ressources humaines de Logeo Habitat**
  - **Mariana Tournon, doctorante, enseignante ATER, Ecole d'Urbanisme de Paris**

Animation par **Claire Carriou, maître de conférences, Université Paris Nanterre**

#### 1. Qu'est-ce qu'un « atelier professionnel » ?

Pour introduire ce forum, **Claire Carriou** rappelle tout d'abord que l'atelier professionnel constitue un exercice incontournable et obligatoire pour obtenir le diplôme du master, au même titre que le mémoire. Il s'agit d'une étape intermédiaire qui favorise une acculturation progressive des étudiants aux réalités du monde professionnel et précède, du moins pour les étudiants en deuxième année de master, le stage de fin d'études. Le temps de l'atelier fait ainsi le lien avec l'entrée des étudiants dans le monde professionnel, en créant un espace ni tout à fait universitaire, ni exclusivement professionnel. En effet, l'atelier se construit plutôt comme un dialogue entre le monde professionnel et universitaire, un rapprochement entre deux mondes. C'est un exercice ancien qui existe depuis des années dans les formations en

urbanisme. Toutefois, l'exercice de l'atelier collectif autour d'un sujet contemporain apparaît relativement récent. Pour **Claire Carriou**, il se développe depuis les années 1970-1980, période qui correspond à la multiplication des instituts d'urbanisme et à l'émergence d'un mouvement de revendication, également porté par des étudiants en architecture. Ce principe d'atelier de formation existe également dans de nombreux cursus d'ingénieurs.

Ainsi, depuis quelques années, nombre de masters à visée professionnalisante incluent dans leur cursus universitaire des « ateliers professionnels ». Ces derniers se présentent sous la forme de travaux de terrain rassemblant généralement entre quatre et dix étudiants. Placés sous la responsabilité d'un enseignant-chercheur, les ateliers s'appuient sur des commandes d'études, principalement formulées par des acteurs publics. Les étudiants répondent à une commande d'un professionnel qui est donc le commanditaire. La commande est définie par ce commanditaire, même si la première étape de l'atelier consiste pour les étudiants à reformuler le sujet. À la différence des stages où les étudiants sont seuls, les ateliers leur permettent de mener collectivement un travail d'analyse, débouchant sur des recommandations ou propositions d'actions, avec une obligation de résultat. L'enseignant qui encadre l'atelier est chargé de suivre les étudiants, de les guider, de relire leurs travaux voire de les réécrire partiellement. La commande se différencie de la commande classique d'études par le fait que le commanditaire accepte de participer au suivi pédagogique du travail en s'impliquant à divers moments de l'atelier (présentation de la commande et de ses attendus, points d'étape, restitution des résultats). Elle donne lieu à l'établissement d'une convention entre le commanditaire et l'université qui intègre un financement, a minima pour couvrir l'ensemble des frais engagés pour réaliser le travail (frais de mission – hébergement et déplacement, achat de données ou de matériel, réalisation des documents de restitution des travaux...).

Les ateliers ont lieu au premier ou au second semestre de l'année universitaire, à temps plein ou à temps partiel. Leur durée varie de quelques semaines à plusieurs mois. Dans le premier cas, les ateliers mobilisent la totalité ou l'essentiel du temps disponible des étudiants, tandis que dans le second cas les étudiants disposent d'une durée plus longue car ils suivent des cours en parallèle. **Claire Carriou** définit cet exercice comme une formation « hors les murs », qui vise à recréer une mise en situation professionnelle « quasi réelle »<sup>1</sup>. Un enjeu se situe également dans la discussion inédite que produit cet exercice entre l'encadrant universitaire et le commanditaire professionnel. Cette expérience pose notamment question sur les apports et attentes réciproques entre ces deux acteurs, les modalités de leurs échanges, et ce qui est produit (l'exercice doit-il répondre aux impératifs universitaires ou aux attentes professionnelles ?).

Ce forum vise à mieux comprendre le déroulement de ces ateliers, à partir d'expériences menées dans trois universités : l'Université de Nantes, l'École d'Urbanisme de Paris, et l'Université de Toulouse. Les intervenants, organisés en binôme (un enseignant-chercheur et un professionnel), apportent un témoignage sur leurs collaborations dans un premier temps : contexte du partenariat, enjeux, et apports réciproques. Un second temps est ensuite consacré au croisement des expériences, autour des questions relatives aux conditions de réussite, aux obstacles et aux difficultés que soulève cet exercice.

## 2. La construction d'un partenariat entre université et entreprise : contexte, enjeux, apports réciproques

### - Les ateliers Master de Nantes Métropole Habitat

Depuis environ dix ans, Nantes Métropole Habitat s'est fortement investi dans diverses expériences d'ateliers avec des étudiants (le master 2 Villes et Territoires de l'ENSA Nantes, l'atelier de projet industriel de l'École Centrale de Nantes, et l'École de design Nantes-Atlantique), démontrant ainsi une bonne connaissance des ressources locales et une capacité à les mobiliser. Les intervenants, **Isabelle Garat** et **Luc Stéphane**, n'étaient pas encore présents lorsque ces expériences ont commencé à se développer, et pour lesquelles l'ancien directeur de l'innovation à Nantes Habitat a joué un rôle

<sup>1</sup> Voir Claire Carriou, 2018, « Former "hors les murs". L'expérience des "commandes financées" au sein du master d'urbanisme de l'université Paris Nanterre », dossier coord. par Claude Cohen et Laurent Devisme, « Les activités et les métiers de l'architecture et de l'urbanisme au miroir des formations », Cahiers Ramau n°9, p. 74-86.

moteur. Les premiers ateliers portaient principalement sur les projets de rénovation urbaine lancés dans les années 2000. Puis, Nantes Métropole Habitat a tenu à faire varier les sujets chaque année et les commandes ne portaient pas toujours sur des projets urbains.

Le travail d'atelier est divisé en deux phases : une phase diagnostic et une phase projet. Dans le cadre de la phase projet, les étudiants sont relativement libres dans leurs propositions. Le passage du diagnostic au projet peut ainsi déstabiliser quelque peu les étudiants. Côté professionnels, le diagnostic et le projet s'adressent autant aux commanditaires qu'aux partenaires. Le projet peut parfois bousculer les habitudes, puisque les étudiants s'autorisent des choses que ne feraient pas des professionnels qui répondraient à une telle commande. Ainsi, même si la dimension ingénierie manque encore, l'ensemble des acteurs peut se projeter sur un sujet et se confronter à des postures différentes de celles qu'ils auraient pu eux-mêmes adopter. Pour **Luc Stéphane**, cela constitue un réel apport pour les professionnels, auquel il ajoute l'intérêt d'ouvrir une discussion avec une équipe pluridisciplinaire en cours de professionnalisation. Architectes, géographes, juristes, et parfois paysagistes, sociologues, ou issus des sciences politiques, les étudiants revêtent en effet des profils très divers. Pour les intervenants, cette variété constitue une plus-value essentielle, que les étudiants peuvent mettre au service de la commande.

Dans la salle, **Isabelle Roudil (chargée de mission, Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm)** souhaite savoir si les travaux des étudiants sont diffusés auprès des autres bailleurs sociaux. **Luc Stéphane** a en effet partagé des résultats d'un atelier sur un quartier avec les bailleurs présents sur celui-ci. Cependant, les travaux sur des quartiers mono-bailleurs ne sont pas diffusés auprès d'autres organismes. **Isabelle Roudil** se demande également si les ateliers conduisent les étudiants à modifier le regard qu'ils portent sur l'habitat, et s'ils peuvent aboutir sur des emplois au sein de Nantes Métropole Habitat. **Luc Stéphane** explique que certains étudiants ont des connaissances très limitées sur le fonctionnement du logement social au début de l'atelier. Il arrive même que des étudiants se déplacent pour la première fois dans un quartier d'habitat social. **Isabelle Garat** ajoute observer le regard des étudiants se transformer au fur et à mesure de l'atelier, certains se découvrant même une passion pour le logement social. Concernant l'emploi des étudiants, en dix ans, Nantes Métropole Habitat a employé un architecte, un sociologue et un juriste. Un poste a également été créé récemment pour accueillir un stagiaire.

**Claire Delpech (responsable des politiques de l'habitat, Assemblée des communautés de France)** s'interroge sur les relations entre le milieu universitaire et le milieu professionnel autour du choix des sujets. **Claire Carriou** précise que différentes pratiques existent concernant la définition des sujets. A Nantes, les enseignants sont en contact avec des professionnels dans le cadre de leurs recherches, ce qui constitue une voie dont se saisissent les premiers pour solliciter les seconds au sujet des ateliers. De nouveaux acteurs de l'urbanisme émergent et se lancent dans cette expérience : des intercommunalités, des services au sein des intercommunalités, le grand port maritime, énumère **Isabelle Garat**. Concernant Nantes Métropole Habitat, avant de proposer un sujet, un travail est réalisé en interne. Les enseignants n'interviennent pas dans la définition du sujet. Le bailleur évite les sujets trop précis ou trop complexes, et privilégie des sujets pouvant intéresser toutes les disciplines, précise **Luc Stéphane**.

- L'atelier Master 2 « Villes, Habitat et Transition Ecologique », Université Toulouse - Jean-Jaurès

Le partenariat entre l'Université de Toulouse, Delphis et Promologis est beaucoup plus récent que celui de Nantes, puisqu'il a été mis en place il y a un an seulement. **Fabrice Escaffre** revient sur la genèse de cette collaboration. Chaque année, l'université établit un roulement dans le cadre des ateliers, de manière à faire intervenir différents professionnels (directeurs d'organismes, chargés de mission, etc.). C'est Delphis qui, le premier, a proposé un partenariat à l'université qui y a immédiatement vu un intérêt d'ancrer la démarche d'atelier dans des dynamiques locales. Les enseignants de l'atelier ont rencontré Promologis six mois avant le début de l'exercice, afin de cibler au mieux les quartiers sur lesquels les étudiants devraient travailler. Les quartiers sont ensuite sélectionnés par le bailleur et les enseignants.

Le premier atelier issu de la collaboration entre l'Université de Toulouse et Delphis proposait aux étudiants de mener une enquête auprès des habitants d'un quartier, après que l'organisme Hlm y ait mesuré un taux de mobilité élevé. Les étudiants ont commencé par une enquête de terrain, avec plusieurs centaines de questionnaires réalisés auprès des habitants, puis des entretiens avec certains habitants. A l'issue de l'atelier, un stage s'est déroulé au sein du bailleur. Comme pour Nantes Métropole habitat, cette expérience est particulièrement enrichissante pour les étudiants dont une grande partie ne connaît pas le monde du logement social avant de débiter l'atelier. **Francis Deplace** se souvient que cette étude a questionné, voire même influé sur les pratiques du bailleur Promologis, notamment du point de vue du développement numérique et de la présence physique sur les sites. Les résultats de cet atelier ont interpellé l'ensemble des services de Promologis. Côté université, l'atelier vise pour les étudiants à répondre à des questions, il n'y a pas de partie « projet ». Globalement, les étudiants ont des profils relativement variés : la moitié est issue d'une formation en géographie, l'autre moitié est juriste, architecte, sociologue, etc. Les étudiants échangent beaucoup entre eux, débattent sur les méthodes employées, et les étudiants les plus à l'aise tirent vers le haut ceux qui le sont moins.

- Les ateliers Master et les workshops de l'Ecole d'Urbanisme de Paris

**Mariana Tournon**, doctorante et enseignante (ATER) à l'Ecole d'Urbanisme de Paris (EUP), apporte tout d'abord des précisions sur l'organisation des ateliers au sein de l'EUP. Les formats de ces ateliers sont relativement anciens puisqu'ils ont été construits depuis une dizaine d'années par l'Institut Français d'Urbanisme et l'Institut d'Urbanisme de Paris, qui ont fusionné en 2015 pour former l'EUP. Depuis les années 1980, une équipe d'enseignants spécialisés sur le logement a noué des liens avec le milieu professionnel, ce qui facilite les prises de contact pour mettre en place des ateliers.

Les ateliers de l'EUP concernent à la fois les étudiants de master 1 et ceux de master 2. Les ateliers du master 1 se déroulent tout au long du premier semestre (plus de dix ateliers au cours du premier semestre 2018). Ils réunissent des équipes pluridisciplinaires de 8 à 10 étudiants qui vont apprendre à se former, et acquérir des savoirs et des savoir-faire pendant l'atelier mais aussi pendant les cours qu'ils continuent de suivre en parallèle de l'atelier. Deux jours et demi sont consacrés à l'atelier chaque semaine. L'enseignant qui encadre le groupe réunit les étudiants un jour par semaine, et ils travaillent en autonomie les autres jours. Les sujets des ateliers sont très diversifiés, mais un point commun à tous les sujets est qu'ils impliquent toujours la mobilisation de méthodes qualitatives (et parfois, à la fois qualitatives et quantitatives), moins maîtrisées par les acteurs qui apportent d'autres angles d'analyse.

Les étudiants de Master 2 réalisent également des ateliers. Le témoignage de **Mariana Tournon** porte plus spécifiquement sur un format original, à savoir les « workshops » réalisés par les étudiants en apprentissage du master 2 Habitat et Renouvellement urbain. Tous les ans, deux workshops d'une semaine chacun (en janvier et en avril) sont conduits à la demande de collectivités locales de taille moyenne. L'encadrant intervient dans la définition de la commande. En effet, le cahier des charges (notion mobilisée par l'EUP pour désigner la commande) fait l'objet d'une discussion entre le commanditaire et l'encadrant qui s'accordent sur les orientations du sujet.

En 2018, le bailleur social Logeo Habitat a été le terrain d'un workshop qui a permis d'explorer deux sujets : les freins et leviers à la vente Hlm et l'évolution des métiers de proximité dans un contexte de rapprochement d'organismes Hlm. **Christophe Martin**, directeur des ressources humaines de l'ESH, a un partenariat de longue date avec l'Université (y compris grâce à des fonctions précédentes dans le milieu associatif), ce qui lui a permis d'être informé du déroulement des workshops à l'EUP. Pour la première fois, Logeo Habitat s'est lancé dans une coopération avec une université et a même ouvert début 2018 un lieu dédié au croisement des regards entre étudiants et professionnels. Plus de six sujets ont tout d'abord été définis par le bailleur, avant qu'une discussion soit engagée avec les enseignants de l'EUP en vue de n'en retenir qu'un seul. Pour **Christophe Martin**, il est essentiel que le sujet soit facile à appréhender par des étudiants en master 2 tout en rencontrant un certain écho auprès des services du bailleur, car c'est la meilleure solution pour obtenir le soutien des directeurs, indispensable pour mener une telle expérience collaborative. Un autre point essentiel est le travail de workshop réalisé deux fois dans l'année pendant une semaine à chaque fois : pour **Christophe Martin**, les modalités de ce travail sont aussi importantes que le travail. Enfin, les intervenants tiennent à souligner les différents apports du travail des étudiants : un regard neuf, une prise de distance, une parole nouvelle et intéressante.

### 3. Obstacles éventuels et conditions de réussite d'un Atelier professionnel

Pour **Fabrice Escaffre**, la préparation et/ou la poursuite du travail de l'atelier doit se faire à travers un stage : soit un stage est réalisé en amont de la commande pour évaluer la faisabilité et définir le sujet, soit un stage est effectué a posteriori du rendu de l'atelier pour poursuivre et approfondir le travail engagé. **Mariana Tournon** poursuit la réflexion sur la question des conditions de préparation de l'atelier : la clarté de la commande est indispensable pour permettre aux étudiants de l'appréhender, de se l'approprier et, *in fine*, d'y répondre au mieux. Pour cela, les sujets ne doivent pas être trop vastes et l'encadrant ne doit pas hésiter à creuser certains éléments du cahier des charges et à en discuter avec les commanditaires pour éviter d'éventuels imprévus ou malentendus. Dans la continuité de ces propos, **Christophe Martin** considère également que le sujet de la commande doit impérativement faire l'objet de discussions en amont de l'atelier, entre l'encadrant universitaire et le professionnel qui porte la commande. Ce temps d'échanges doit permettre d'affiner ensemble le sujet de départ et de connaître les attentes des uns et des autres. De plus, pour **Christophe Martin**, une fois l'atelier démarré, l'encadrant est garant de la bonne qualité des rendus, même si l'exercice a été fait rapidement. **Mariana Tournon** et **Christophe Martin** identifient ainsi trois conditions de réussite des workshops d'après l'expérience collaborative menée entre l'École d'Urbanisme de Paris et Logeo Habitat : (1) un cadre précis facilement appropriable en interne et une préparation importante côté organisme Hlm et côté université, (2) des directeurs de départements convaincus de l'intérêt de recourir à ces démarches, porteurs et engagés, car la démarche nécessite un accompagnement spécifique des étudiants, et (3) la qualité des restitutions : montrer l'intérêt des résultats et entretenir une appétence pour la reconduction de ce type de démarche. Poursuivant la discussion sur les restitutions, **Francis Deplace** identifie une autre condition de réussite : le rendu final doit être défini précisément par le commanditaire et l'encadrant, et ce dès les premiers échanges.

Pour **Luc Stéphane**, l'atelier étant un travail collectif mené par un groupe d'étudiants, la cohésion au sein de ce groupe est un enjeu primordial. Le commanditaire a aussi un rôle à jouer auprès des étudiants, notamment en leur permettant de mener leur enquête de terrain dans de bonnes conditions, par exemple en assurant en amont un dialogue avec les acteurs enquêtés : les prévenir de la venue des étudiants et faire en sorte que ces acteurs ne le vivent pas comme un surplus de travail.

Enfin, d'après **Christophe Martin**, l'appui de la direction générale est une condition de réussite, pour éviter que le commanditaire porte seul le sujet au sein de sa structure. Un acteur pourrait même être ajouté au binôme commanditaire-enseignant, à savoir un pilote ou un chef de projet qui ferait le lien entre les deux parties prenantes.

### 4. Échanges avec la salle

Les témoignages des intervenants ont suscité de nombreuses questions de la part du public dans la salle. Une première question visait à savoir si les universités rencontraient des difficultés pour trouver des ateliers. Pour **Mariana Tournon**, il est intéressant de procéder à un roulement des commanditaires, c'est-à-dire d'étendre chaque année le champ des commanditaires possibles. **Fabrice Escaffre** déclare que l'Université de Toulouse s'appuie beaucoup sur le réseau des anciens étudiants qui sont potentiellement les commanditaires de demain. Les intervenants évoquent également une forme de concurrence entre les universités, les acteurs essaient de se déplacer d'une université à une autre, pour ne pas proposer chaque année une commande à une seule université. Pour autant, **Fabrice Escaffre** précise que le réseau de commanditaires est très localisé : des sujets reviennent souvent et concernent principalement des problématiques concentrées dans l'environnement proche de l'université et des professionnels.

Une deuxième question portait sur la question de la confidentialité des données et/ou des rendus. **Mariana Tournon** précise que les rendus des étudiants ne sont jamais mis en ligne sur le site internet de l'EUP sans l'accord du commanditaire. Si ce dernier refuse la diffusion, l'École d'Urbanisme de Paris respecte bien entendu cette décision.

**Claire Delpéch (responsable des politiques de l'habitat, Assemblée des Communautés de France)** prend la parole pour évoquer le potentiel des workshops réalisés au sein de l'École d'Urbanisme de Paris et demander si les ateliers sont au service de la formation universitaire, ou du commanditaire (avoir une expertise sur un sujet), ou si on doit y voir un basculement vers le monde de la recherche. Pour **Isabelle Garat**, les ateliers ne se situent ni d'un côté, ni de l'autre : les études ne peuvent pas être approfondies car le temps dédié à l'atelier est trop réduit, d'autant plus dans le cas où les étudiants suivent d'autres cours en parallèle. Malgré ce délai réduit, **Luc Stéphane** estime que l'atelier fait émerger des questionnements et des réflexions du côté des acteurs, en leur permettant de faire « un pas de côté » par rapport à une étude réalisée par un bureau d'études. **Christophe Martin** alerte sur le fait de bien distinguer un atelier et une étude qui pourrait être commandée à un bureau d'études : les étudiants n'ont pas à faire de l'aide à la décision, contrairement aux bureaux d'études. **Fabrice Escaffre** ajoute que les ateliers nourrissent également le monde de la recherche, en donnant accès à des informations qu'il aurait été difficile d'obtenir autrement. Ce n'est pas tout à fait ni uniquement de la recherche. **Francis Deplace** constate également la complémentarité des approches que permettent les ateliers, à la fois pratique et théorique.

Une dernière question, posée par **Alain Gaulon (secrétaire confédéral, Confédération nationale du logement)**, a pour but de comprendre le positionnement des ateliers par rapport aux formations en alternance : une immersion des étudiants au sein du bailleur social qui porte la commande est-elle prévue ? A l'Université de Nantes, les étudiants en architecture ont accès à une salle de cours tout au long de l'année, et deux jours par semaine sont consacrés à l'atelier (entretiens, diagnostics en marchant, etc.). Les étudiants ne vivent donc pas une immersion au sein du bailleur social. A l'École d'Urbanisme de Paris, les étudiants sont salariés d'une structure trois jours par semaine. Au cours des workshops, ils sont hébergés dans les locaux du commanditaire. Dans le cadre du workshop, un déplacement en dehors de l'Île-de-France a lieu (Rochefort, Bourges, Cahors...) : à chaque déplacement, les étudiants sont accueillis dans les structures des commanditaires.

## B. Forum 2 : Conventions de recherche et nouveaux modes d'implication des acteurs dans l'animation de démarches de recherche

Intervenants :

Groupement d'intérêt scientifique et Partenariat de l'innovation à Pas-de-Calais habitat :

- **Alain Gressier, responsable de recherches, direction de l'innovation à Pas-de-Calais habitat**
- **Clément Morlat, économiste, chercheur associé au Laboratoire Clersé, centre lillois d'études et de recherches sociologiques & économiques**

La convention de recherche entre le Mouvement Hlm, le CGET, l'Institut CDC pour la recherche, la Métropole de Lyon, la Ville de Paris, le PUCA et le Centre Max Weber de l'Université Lyon 2 : « Le voisinage, vecteur d'intégration sociale ? » :

- **Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels, l'Union sociale pour l'habitat**
- **Joanie Cayouette-Remblière, sociologue, chargée de recherche à l'INED**

La convention de recherche sur l'habitat et les services aux personnes âgées entre Lille Métropole Habitat et l'Université catholique de Lille :

- **José Arnoux, directeur général adjoint en charge de la politique locative, Lille Métropole Habitat**
- **Loïc Aubrée, consultant senior, Chaire Explorateurs de la transition, Université catholique de Lille**

Animation par **Isabelle Laudier, responsable de l'Institut CDC pour la recherche, Caisse des Dépôts**

## 1. Qu'est-ce qu'une convention de recherche ?

Une convention de recherche est conclue entre un ou des acteurs professionnels d'une part, et un chercheur ou équipe de recherche ou laboratoire universitaire ou associatif d'autre part, afin de conduire une recherche sur un objet défini d'un commun accord. Elle précise principalement l'objet de la recherche, le type de résultats attendus, les méthodes de travail (recueil des données quantitatives et/ou qualitatives, analyse...), les moyens humains, financiers et techniques mis en œuvre par les parties prenantes, la durée. Elle définit également les modalités de suivi et d'échanges au cours de la recherche, les types de coopération nécessaires au sein de l'organisme, ainsi que les moyens d'animation de la démarche, la nature des livrables, la propriété des résultats et leur mode de diffusion.

Une convention de recherche peut prendre plusieurs formes en fonction de la nature du partenariat, selon qu'il s'agit par exemple de conduire une action de recherche sur un objet bien identifié ou d'établir un partenariat dans la durée. Dans ce second cas, une convention cadre peut être signée avec des laboratoires de recherche et leurs universités de rattachement qui formalisent l'établissement de relations privilégiées et prévoient les modalités de leur déclinaison. Elle pourra ensuite être déclinée chaque année par un avenant précisant et budgétant les actions. De telles conventions peuvent aussi être développées quand un organisme met des données à disposition d'un chercheur ou d'une équipe de recherche. Elles permettent de préciser les conditions d'exploitation de ces données et les modalités d'accès aux travaux auxquels elles ont donné lieu.

**Isabelle Laudier** précise que ce forum vise à mieux comprendre le déroulement de ces démarches, à partir de conventions en cours à Pas-de-Calais Habitat, à Lille Métropole Habitat et à l'Union sociale pour l'habitat. Les intervenants, organisés en binôme (un chercheur et un professionnel), apporteront un témoignage sur leurs collaborations dans un premier temps : contexte du partenariat, enjeux et apports réciproques. Un second temps sera consacré au croisement des expériences, autour des questions relatives aux conditions de réussite de ces partenariats et aux éventuels obstacles<sup>2</sup>.

## 2. La construction d'un partenariat de recherche : contextes, enjeux, apports réciproques

- Groupement d'intérêt scientifique et Partenariat de l'innovation à Pas-de-Calais habitat

**Alain Gressier** indique que Pas-de-Calais habitat est engagé dans deux actions de recherche. Le premier exemple est un Groupement d'intérêt scientifique (GIS)<sup>3</sup> avec plusieurs laboratoires universitaires autour de la question du « bien vivre dans les béguinages » qui est un projet majeur car 24% des locataires sont des seniors. Nous nous sommes associés à des masters de recherche en sociologie et avons ouvert des terrains de recherche aux étudiants. Le travail a porté sur 25 béguinages et ouvre sur la possibilité d'une nouvelle recherche en vue de dégager un modèle économique permettant de créer de nouveaux services. L'autre exemple est permis par le décret sur les marchés publics du 25 mars 2016, article 25 qui donne la possibilité aux bailleurs sociaux tels que les OPH de créer des groupements de recherche, partenariat, innovation. Pas-de-Calais habitat a créé un groupement qui réunit 14 membres, industriels, prestataires, laboratoires, collectifs d'habitants en vue de définir une proposition d'habitat alternatif que l'on nomme l'habitat contributif. Il s'agit d'une recherche sur quatre ans dans un groupement de partenariat-innovation prévu sur 8 ans, ce qui donne du temps pour la réflexion, la co-conception, le prototypage, l'industrialisation et l'analyse ; en alliant la

<sup>2</sup> Plusieurs exemples de convention sont présentés dans les rubriques « Autres coopérations » et « Opérations de recherche » de l'édition 2018 du panorama de la recherche en cours ou récente dans le domaine de l'habitat et du logement.

<sup>3</sup> Pour en savoir plus sur les GIS : <https://www.cnrs.fr/inshs/recherche/actions-propres-institut/gis/gis.htm>

recherche appliquée, très opérationnelle et la recherche académique, théorique ; et en faisant bénéficier tous les partenaires, y compris les habitants, des méthodes propres à ces types de recherche. Pas-de-Calais Habitat est également inscrits dans une approche européenne, un projet Interreg d'environ 10 millions d'euros.

Pour **Clément Morlat**, ce type de partenariat permet de sortir du cloisonnement disciplinaire et de réfléchir de manière très pragmatique au sein d'un groupe qui prend en compte les influences du social sur les performances techniques, notamment dans le domaine de la réhabilitation thermique, qui prend en compte l'analyse des coûts dans un système d'ensemble où les apports des uns et des autres permettent de constater une maîtrise voire une réduction des coûts.

**Isabelle Laudier** souligne que ce type de construction partenariale permet de la transversalité et de l'interdisciplinarité. Par ailleurs, l'organisme Hlm s'est engagé à aider la recherche sur le temps long mais il s'est organisé afin d'en tirer des enseignements en associant recherche académique et recherche à vocation plus opérationnelle. Plus généralement, les partenariats de recherche permettent de faire de la coproduction.

- Convention de recherche sur « Le voisinage, vecteur d'intégration sociale ? »

**Joanie Cayouette-Remblière** rend compte d'une recherche en cours coordonnée par le Centre Maw Weber de l'Université Lyon 2 et l'INED, avec un large partenariat financier : CGET, USH, ses fédérations, de nombreux organismes Hlm, l'Institut CDC pour la recherche, la Métropole de Lyon, la Ville de Paris, et le PUCA. Elle s'intéresse au voisinage conçu comme l'ensemble des relations qu'on entretient avec ceux qui nous entourent à l'échelle de l'immeuble ou dans le quartier. Elle part du constat que, pour l'opinion et les décideurs, le voisinage serait en crise, par défaut (affaiblissement des relations de voisinage lié aux nouvelles technologies ou à la forte mobilité) ou par excès (entre-soi, communautarisme). Entre ces deux représentations, la question sur laquelle nous travaillons est celle du rôle intégrateur du voisinage : quel rôle joue-t-il dans l'intégration sociale des individus (accès à l'emploi, à une formation, services, entraide...) ? La recherche porte sur 14 quartiers, pour moitié en région parisienne et en région lyonnaise, de types très variés (du quartier bourgeois de centre-ville au tissu péri-urbain, en passant par les grands ensembles en rénovation urbaine ou les nouveaux quartiers de mixité sociale ...) étudiés d'un point de vue quantitatif et qualitatif. L'enquête quantitative a eu lieu au printemps 2018 (215 questionnaires par quartier) avec un mode d'échantillonnage particulier visant à la fois l'échantillonnage représentatif mais également l'analyse des réseaux de relations des personnes dans le quartier. Le volet qualitatif commence avec 300 entretiens auprès des ménages et des acteurs des relations de voisinage, notamment des organismes Hlm, ainsi qu'une analyse des dispositifs mis en place par ces acteurs visant soit à inciter soit à réguler les relations de voisinage.

Pour **Dominique Belargent**, cette recherche constitue un réel apport de connaissance sur un sujet important pour les organismes Hlm : les relations de voisinage. Elle permettra également de positionner ces questions au regard de la manière dont elles s'expriment dans d'autres contextes socio-spatiaux ; cette dimension comparative est une originalité forte. Au-delà de la manière dont on peut caractériser les relations de voisinage, les organismes Hlm attendent des éclairages sur la question des conflits ou des troubles de voisinage (le voisinage comme contrainte) mais également sur la manière dont le voisinage peut constituer ou non une ressource pour les individus (entraide, échange de services, ressource qui peut concerner également la recherche d'emploi ou la formation, troc, déplacements...) mais aussi pour le groupe. Dans une autre recherche sur les pratiques collaboratives, on fait l'hypothèse que de la nature et de la qualité des sociabilités de voisinage dépend la capacité à développer des pratiques collaboratives. Et enfin, les organismes Hlm souhaitent que cette recherche constitue une évaluation des dispositifs qu'ils ont mis au point pour soutenir, dynamiser ou pour réguler les relations de voisinage.

- La convention de recherche sur l'habitat et les services aux personnes âgées entre Lille Métropole Habitat et l'Université catholique de Lille

**José Arnoux** présente ensuite une convention d'objectifs signée en 2016 entre Lille Métropole Habitat et la chaire Habitat, handicap, dépendance de l'Institut catholique de Lille sur le logement des personnes âgées et des personnes

dépendantes, d'une durée de 18 mois. Elle répondait à une politique publique mise en place par la Métropole européenne de Lille en faveur du logement des personnes âgées afin d'inciter les acteurs à se doter de politiques dynamiques sur ce sujet. Le travail avec la Chaire a permis de dépasser des approches trop segmentées de la question des personnes âgées et d'emprunter le chemin d'un raisonnement global. La question du vieillissement a été étudiée sous trois angles : les dynamiques patrimoniales, les dynamiques locatives et la montée en qualification du personnel sur ces questions, y compris du personnel de proximité. Une des conclusions de la recherche montre en effet qu'il y avait peu d'appropriation de ces questions par le personnel de proximité.

Dans ce type de coopération, il faut bien comprendre qu'il est nécessaire de dépasser la logique de la prestation (il ne s'agit pas d'une AMO) pour atteindre toutes les potentialités qu'offre la recherche. Les chercheurs n'ont pas été uniquement en appui, le pilotage du travail en interne leur a été confié en partant d'une réflexion sur la manière dont des chercheurs pouvaient implémenter leurs propres connaissances dans une organisation.

**Loïc Aubrée** rappelle qu'une chaire permet de se centrer sur un objet de recherche pour produire de la connaissance mais également des contenus de formation et faire travailler ensemble, au sein de l'Université et avec des partenaires extérieurs, des ingénieurs et des chercheurs en SHS : sociologues, géographes. L'objectif était de travailler sur les questions d'habitat et de services (aides humaines et aides technologiques) et de centrer le regard sur l'usage des technologies<sup>4</sup>. Concernant les formes d'habitat, il s'agissait d'explorer les différentes formes d'habitat entre le logement ordinaire et l'hébergement spécialisé. Toutefois, la présence croissante des personnes âgées au sein du patrimoine existant oblige à penser les services qui doivent leur être apportés et l'impact sur les métiers des agents. La démarche au sein de Lille Métropole Habitat a consisté en une véritable co-élaboration au sein de plusieurs groupes de travail qui ont œuvré sur le sujet. La contribution de la chaire a consisté, sur quatre résidences où habite une proportion importante de personnes âgées, en l'analyse de la manière dont les agents répondent aux besoins des personnes pour en déduire des perspectives d'évolution des métiers, en un apport méthodologique en termes de créativité pour concevoir espaces et services, en une aide à la conception d'un ensemble intergénérationnel et l'impact que cela pouvait entraîner sur l'organisation d'un territoire de gestion de LMH. Ce travail a été cofinancé par la Fondation Caisse d'épargne et par la Région Hauts de France.

Pour **Isabelle Laudier**, l'expérience du financement des chaires tend à montrer qu'on peut être conduit à être moins pro-actif que dans le cadre du financement d'un projet de recherche, notamment lorsque la chaire compte un grand nombre de partenaires.

### 3. Conditions de réussite d'une convention de partenariat et obstacles

L'ensemble des intervenants considère que la phase de préparation du projet est déterminante. Elle doit permettre de manifester l'intérêt que les partenaires portent à la démarche, d'élaborer ou d'enrichir le questionnement de recherche, de poser les bases d'un langage commun, de construire les transversalités en interne nécessaires à la réussite du projet et à sa prise en compte par les équipes. La capacité à dépasser les obstacles rencontrés pendant cette phase est également un signe de la solidité du partenariat et de la consistance du projet. Ces exigences écartent les conventions de circonstance. **Joanie Cayouette-Remblière** attire toutefois l'attention sur le fait que les chercheurs ont besoin de faire un travail de préparation invisible mais indispensable à la réussite de la recherche.

Pendant la conduite du projet, la qualité de l'animation de la démarche est essentielle. Pour **Clément Morlat**, le rôle de la direction de l'innovation de Pas-de-Calais habitat, sans être celui d'un directeur de recherche, dépasse le simple pilotage : la coopération de 14 corps de métiers, avec différentes cultures, langages, niveaux d'abstraction, rapports à la pratique, nécessite une animation engagée. Pour **Dominique Belargent**, la valorisation et la mise en débat des

<sup>4</sup> « Usages des Technologies et inclusion », rapport 2017.

résultats en continu est nécessaire pour entretenir l'intérêt pour ce travail et alimenter le dialogue acteurs-chercheurs qui apporte aux deux parties : au sein du temps long de la recherche, il faut construire des circuits courts de restitution et d'échanges impliquant les opérationnels. **Isabelle Laudier** précise que le financeur n'est pas passif mais dans un co-pilotage actif. Cette coproduction se pose, selon elle, de plus en plus car on voit monter la question de la recherche participative.

Cette fonction d'animation doit comporter une dimension de valorisation en interne afin d'assurer la diffusion des résultats et leur appropriation. Pour **José Arnoux**, Lille Métropole Habitat est parvenu à faire du partenariat avec la recherche un levier dans l'entreprise : l'intervention de l'équipe de recherche a permis de susciter et de créer de la collaboration et de la transversalité au sein de l'organisme sur la question des personnes âgées. **Loïc Aubrée** parle du rôle de tiers facilitateur du chercheur.

**Frédérique Trévidy (directrice du pôle ingénierie sociale de l'ALFI, association du groupe Arcade et chercheuse associée au LEPS)** a conduit une recherche sur la prévention de la chute de la personne âgée en logement social. Elle s'intéresse aux différentes formes de diffusion des résultats des recherches afin de véritablement faire évoluer les manières de concevoir les choses et infuser les pratiques auprès des sociétés du groupe et de leurs prestataires. Elle propose des journées de diffusion avec appel à communication sur ce sujet, comme dans le domaine de la santé, permettant de partager les expériences.

Dans ce domaine, les initiatives ne manquent pas. **Alain Gressier** indique que Pas-de-Calais habitat a créé une plateforme interne à destination des collaborateurs de l'organisme et les habitants, avec des formateurs internes qui diffusent les méthodes pour les salariés et les habitants. **Joanie Cayouette-Remblière** signale qu'un colloque scientifique, avec une forte dimension socio-politique, est prévu à l'issue de la recherche voisinage, assorti d'un appel à communications afin que d'autres recherches soient présentées permettant une discussion des résultats et des apports de la recherche. **Isabelle Laudier** indique que l'Institut CDC pour la recherche organise systématiquement des conférences de restitution, ouvertes (cf. agenda sur le site) et co-organise cela avec les métiers pour avoir ce dialogue entre acteurs-chercheurs lors des conférences de restitution. **Dominique Belargent** précise que l'Université de Rennes 2, l'Union sociale pour l'habitat et la Banque des territoires ont un projet de recherche sur la question de la diffusion d'innovations telle que la maquette numérique dans les organisations.

Pour **Joanie Cayouette-Remblière**, le partenariat avec les organismes Hlm a été également particulièrement bénéfique pour la recherche. Les échanges avec les organismes Hlm lors du séminaire de lancement ont permis d'identifier des terrains très intéressants. L'enquête de terrain a été très largement facilitée par les organismes Hlm (accès aux immeubles, aux logements, parfois aux personnes, mise à disposition d'un local de travail pour les enquêteurs...), ce qui explique que le taux de succès à l'enquête soit plus élevé dans les quartiers d'habitat social que dans les autres quartiers. Plus fondamentalement encore, le partenariat a permis d'enrichir la problématique de la recherche, par exemple en permettant aux chercheurs de découvrir un ensemble de dispositifs de régulation et de soutien aux problématiques de voisinage qu'ils ne soupçonnaient pas. Cette implication des acteurs dans la réussite du projet s'est toutefois faite à la « bonne distance » sans empiéter sur le travail du chercheur qui ne doit en aucun cas être identifié à un collaborateur de l'organisme. **Dominique Belargent** pointe les indispensables qualités pédagogiques des chercheurs.

**Hervé Ossard (président de Toulouse Business School)** indique que la coopération entre acteurs et chercheurs achoppe parfois sur la question du temps long et précise que l'unité de temps de la recherche est l'année, ce qui est souvent mal compris. Il interroge sur les modalités des conventions : de gré à gré ou à l'issue d'un appel d'offres concurrentiel ?

**Audrey Linkenhed (directrice du développement et des partenariats à Vilogia)** souhaite avoir une idée des coûts.

**Catherine Pilon (chargée de mission prospective et études au CGET)** juge que les restitutions intermédiaires sont importantes lorsqu'on s'engage pour trois ans. Le CGET s'associe à des recherches mais lance également des appels

d'offre. Elle constate des associations de plus en plus fréquentes entre chercheurs et bureaux d'études. Cela permet selon elle des recherches qui intègrent beaucoup plus la question des conséquences pour l'action.

**Dominique Belargent** indique que le temps long est également un allié, il permet une maturation des questions de recherche au travers des échanges acteurs-chercheurs. Par ailleurs, il permet de lisser les coûts sur plusieurs années. Pour l'Union sociale pour l'habitat et les organismes Hlm, le cofinancement de la recherche sur le voisinage n'a été possible que parce qu'il était étalé sur trois ans, représentant par exemple pour chaque organisme 2 000 euros par an. Le coût total de la recherche s'est élevé à plus de 350 000 euros.

**Alain Gressier** précise que la direction innovation recherche de Pas-de-Calais habitat a été créée en 2009 et est autofinancée avec un budget conséquent. C'est un choix qui permet de gérer des budgets européens tout en associant prestataires et habitants d'une part, et de tirer les conséquences de la recherche sur le plan des produits, des services, des compétences et de l'organisation d'autre part.

**Loïc Aubrée** confirme qu'il est possible de marier études et recherche. A Lille Métropole Habitat, est intervenue une équipe constituée à la fois d'un chercheur dans une perspective de valorisation scientifique et d'une personne au profil de consultant. Ce tandem a bien fonctionné : la recherche n'est pas une activité d'étude, mais ce ne sont pas deux activités étanches.

**Isabelle Laudier et Dominique Belargent** confirment que les conventions signées par leurs organisations avec des acteurs de la recherche sont des conventions de gré à gré. Par ailleurs, ne s'agissant pas d'une prestation, cela a des impacts sur la propriété des résultats, mais on peut soutenir la recherche sans être propriétaire des résultats, en demandant un droit d'usage.

## C. Forum 3 : Nouvelles formes d'animation scientifique

Intervenants :

Les cycles annuels de conférence du Groupe Polylogis avec Sciences Po :

- **Armelle Le Grand, directrice des ressources humaines, Groupe Polylogis**
- **Sophie Paulin-Roy, cheffe du service communication, Groupe Polylogis**
- **Iliana Milazzo, directrice des programmes Affaires publiques et régulation, Sciences Po Paris**

Les journées « Quoi de neuf, chercheurs ? » du Réseau des acteurs de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes :

- **Loïc Bonneval, maître de conférences en sociologie à l'Université de Lyon 2**
- **Aïcha Mouhaddab, directrice de l'AURA Hlm, Association des organismes Hlm Auvergne-Rhône-Alpes**

Vers de nouvelles conditions de production du savoir :

- **Matthieu Gimat, secrétaire scientifique du programme d'observation des projets et stratégies urbaines, PUCA**
- **Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS et coordinatrice du Réseau recherche habitat-logement (REHAL)**

Animation par **François Rochon, chargé de mission, l'Union Sociale pour l'Habitat**

Les coopérations entre recherche et action peuvent prendre plusieurs formes : expertises, conseils, participations à des séminaires de travail, à des actions de formation professionnelle, à des manifestations, à des cycles de conférences, à la

création de chaire universitaire, etc. Elles peuvent s'établir « de gré à gré » (avec le chercheur mobilisé) ou donner lieu à l'établissement d'une convention de partenariat avec un laboratoire de recherche, en particulier si elles ne sont pas simplement ponctuelles mais appelées à s'inscrire dans la durée. La convention signée entre les parties précise alors le cadre général, l'objet de la coopération et ses modalités, comme expliqué dans le forum 2.

## 1. Les cycles annuels de conférence du Groupe Polylogis avec Sciences Po

**Armelle Le Grand** rend compte de la genèse du partenariat entre Sciences Po Paris et le Groupe Polylogis. L'origine de ce partenariat date de 2011, et s'explique par une volonté du Groupe Polylogis de proposer une nouvelle forme de formation à ses collaborateurs, en les faisant participer à des conférences thématiques sur des sujets de sciences sociales. En 2012, Sciences Po et Polylogis ont officialisé cette collaboration par la signature d'un premier contrat précisant les contours d'une formation professionnelle adaptée et sur-mesure. C'est ainsi qu'est né le cycle de conférences « Horizon », qui s'inscrit dans une série d'initiatives de coopération du Groupe Polylogis avec le milieu de la recherche. La responsabilité du cycle de conférences est assurée par les directions de la communication et des ressources humaines de Polylogis, et le cycle est destiné à ce jour aux membres du Groupe et à ses partenaires.

Dans un premier temps, ce cycle devait s'adresser uniquement aux managers du Groupe. Finalement, il est apparu plus pertinent, et ce avant même la signature du contrat avec Sciences Po, d'y associer l'ensemble des collaborateurs issus de toutes les filiales. L'objectif de ces conférences est de permettre aux salariés de Polylogis de mieux comprendre les changements (politiques, économiques, sociaux) à l'œuvre dans leur secteur d'activités, en leur donnant des outils pour accompagner ces changements et s'y adapter. D'autres objectifs encore sont de permettre aux salariés de développer leurs capacités personnelles de réflexion sur des enjeux et une culture professionnelle commune, d'entretenir et d'élargir leur réseau interprofessionnel, ou encore de valoriser la profession et renforcer l'attractivité du Groupe.

La première conférence a eu lieu en octobre 2012. Depuis, cinq à six conférences sont organisées chaque année dans les amphithéâtres et les salles de Sciences Po. Ces conférences s'adressent aux collaborateurs du Groupe d'une part (deux tiers des participants), et à des invités extérieurs (un tiers des participants). Elles réunissent environ 70-80 personnes, de tous horizons, à la fois chercheurs issus de diverses disciplines (sociologues, économistes, politologues...) et professionnels. L'animation et les interventions sont assurées par des professionnels et des chercheurs, avec une approche toujours centrée sur les sciences sociales. Les thématiques abordées lors des conférences sont très proches de celles évoquées dans la matinée de cette journée, au cours de l'état des lieux de la recherche présenté par **Marie-Christine Jaillet**. **Sophie Paulin-Roy** ajoute que ces thématiques sont en lien avec l'habitat social, mais peuvent aborder des thématiques plus générales. Ce cycle de conférences, très plébiscité en interne, se situe à la croisée entre formation interne et culture professionnelle. Pour la première fois, la prochaine conférence sera filmée et accessible en streaming, notamment pour que les collaborateurs des filiales situées en dehors de la région francilienne, qui ne peuvent pas toujours se déplacer, puissent en profiter. Le Groupe a donc à cœur de faire évoluer la formule pour en faire bénéficier le plus grand nombre.

**Iliana Milazzo** est directrice des programmes Affaires publiques et régulation à Sciences Po Paris, au sein d'une direction chargée de la formation des professionnels. Elle insiste sur le fait que le cycle de conférences a été co-construit entre Sciences Po et Polylogis, pour permettre aux participants de bénéficier à la fois d'un savoir professionnel et d'un savoir académique. Ces conférences font naître des échanges stimulants autour de trois axes : les actualités du logement social et du Groupe Polylogis ; les enjeux et évolutions de la société contemporaine ; le leadership et le management. Ce dernier axe vise à anticiper et accompagner les évolutions du secteur de l'habitat social et du Groupe. Enfin, le cycle de conférences est valorisé tous les ans par la publication d'un recueil qui rend compte du travail réalisé.

## 2. Les journées « Quoi de neuf, chercheurs ? » du Réseau des acteurs de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes

**Loïc Bonneval** et **Aïcha Mouhaddab** sont à l'initiative de la création de journées d'échanges entre acteurs de l'habitat et chercheurs au sein du Réseau des acteurs de l'habitat à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Pour définir la

programmation du Réseau, un comité d'orientation a été formé. Il est composé de représentants de l'Etat, des organisations régionales, des collectivités, et de Loïc Bonneval au titre de chercheur. Quatre à cinq séances ont lieu chaque année, dont une séance par an sur « Quoi de neuf, chercheurs ? » dans la continuité de la journée nationale. Un événement à noter est l'organisation prochaine d'un festival international du logement social en juin 2019 par le Réseau. Cela témoigne de la volonté de dépasser l'échelle régionale pour donner plus de poids au Réseau et favoriser les échanges d'expériences entre les pays.

L'un des atouts du Réseau est de s'appuyer sur la recherche pour réinterroger « l'acte du quotidien », explique **Aïcha Mouhaddab**. Ainsi, dès 2014, le Réseau a commencé à travailler sur les enjeux de qualité de service, autour de chercheurs qui ont fortement contribué à alimenter les connaissances sur ce sujet (Barbara Allen, notamment). La mixité sociale et les politiques d'attribution, le vieillissement, et la transition numérique sont également des thématiques abordées par le Réseau dans le cadre de ses journées régionales « Quoi de neuf, chercheurs ? ». **Loïc Bonneval** précise que les thématiques sont d'abord définies à partir des préoccupations des acteurs. Les membres du Réseau évaluent ensuite dans quelle mesure ces enjeux peuvent entrer en résonance avec des travaux de recherche, et non l'inverse. La plupart des chercheurs intervenant dans le cadre des journées régionales « Quoi de neuf, chercheurs ? » sont issus de la sociologie, de la géographie et de l'urbanisme. Toutefois, le réseau essaie d'élargir à des chercheurs issus d'autres disciplines, comme l'histoire pour aborder des sujets comme le vieillissement.

**Aïcha Mouhaddab** insiste sur la nécessité de valoriser les journées, pour diffuser les idées, partager les discussions, « laisser des traces ». Des étudiants sont ainsi sollicités pour réaliser des synthèses sur les journées du Réseau ; ils trouvent un intérêt à assister à ces événements, et le Réseau bénéficie ainsi de leur regard. Cet aspect participe également du travail mené avec la recherche, du côté des étudiants.

### 3. Vers de nouvelles conditions de production du savoir

La Plateforme d'Observation des Projets et des Stratégies Urbaines (POPSU) accompagne plusieurs programmes nationaux dont POPSU Territoires sur les petites villes et POPSU Métropoles. **Mathieu Gimat** propose de centrer sa présentation sur POPSU Métropoles, qui se développe fortement actuellement et qu'il a rejoint en juin 2018.

POPSU Métropoles est placée sous la responsabilité scientifique de **Marie-Christine Jaillet** et animée par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Le PUCA est un service de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme et l'architecture, dont l'une des vocations est d'accompagner les acteurs dans leurs réflexions. POPSU Métropoles est financée au sein du PUCA à l'aide du groupement d'intérêt public, qui facilite les collaborations avec des acteurs nationaux (CGET, FNAU, etc.) et des métropoles étudiées par la Plateforme. 15 métropoles sont ainsi partenaires à part entière du déroulement de POPSU Métropoles. Les élus sont fortement impliqués, un point positif que tient à souligner **Mathieu Gimat**. Un conseil stratégique avec des élus, des chercheurs et des personnalités qualifiées a également été constitué à l'échelle nationale et est renouvelé régulièrement. Ce conseil est présidé par Jean-Marc Offner, directeur de l'a'urba (agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine).

POPSU Métropoles a trois objectifs : (1) produire des connaissances pour nourrir la recherche et l'action publique ; (2) croiser les savoirs scientifiques et l'expertise opérationnelle ; et (3) mieux comprendre les mutations des villes et des territoires, en particulier dans un contexte de métropolisation. Ce programme existe depuis 2004. Trois programmes POPSU ont été mis en place depuis : POPSU 1, POPSU 2, et POPSU Europe. L'ensemble de ces programmes a mobilisé 240 chercheurs qui ont travaillé sur dix métropoles en France et 29 villes européennes, et a été valorisé dans le cadre de 16 colloques et 22 ouvrages.

Dans le cadre de POPSU Métropoles, le croisement entre recherche et action prend forme autour de plateformes locales de recherche et d'action, actuellement en cours de structuration. Ces plateformes regroupent des chercheurs, des élus et des services des métropoles. Le rapprochement entre ces trois acteurs est recherché à tous les niveaux ; tous les trois travaillent toujours en commun. Ces plateformes n'ont pas de durée de vie limitée. Au contraire, elles ont vocation à être

pérennisées et maintenues à l'issue de POPSU Métropoles qui prendra fin en décembre 2019. Deux dispositifs principaux ont été mobilisés pour mettre en place les plateformes, à savoir des séminaires d'orientation (un échange préalable est organisé avec les collectivités au sujet des objectifs du programme) et un séminaire qui réunit l'ensemble des parties prenantes en présence de l'équipe nationale POPSU. Ce dernier séminaire vise à échanger sur la manière dont les chercheurs locaux peuvent s'approprier et problématiser les enjeux locaux. Il s'agit aussi de définir la méthodologie qui sera déployée (terrains...) et les modes de coopération entre les personnes impliquées. Ensuite, les membres des plateformes rédigent ensemble une note sur le déroulement du travail des chercheurs au cours des deux ou trois prochaines années. Cette note est ensuite présentée au conseil stratégique POPSU par un binôme formé par le représentant côté chercheurs et le représentant côté métropoles. Ce moment est essentiel car il contribue à construire une forme de communauté d'intérêt entre les services métropolitains et les chercheurs, qui exclut un autre type de relation, que POPSU Métropoles cherche à éviter, entre un commanditaire et un exécutant. Les plateformes fonctionnent ensuite de manière décentralisée. **Mathieu Gimat** précise qu'elles font des choix très différents en fonction des habitudes préalables de travail entre recherche et action.

**Mathieu Gimat** explique que le programme n'a pas préétabli de thématiques précises sur lesquelles travaillé, mais un fil rouge transversal intitulé « La métropole et les autres ». Ce fil rouge est ensuite approprié de manière différenciée par chaque métropole, qui identifie les points saillants sur son territoire méritant d'être approfondis dans le cadre d'une recherche. Il s'agit de réfléchir à l'inscription territoriale des métropoles, au rapport entre métropoles et territoires environnants, ainsi qu'au rapport entre les métropoles et les autres collectivités territoriales, voire l'Etat. **Mathieu Gimat** liste des exemples de recherches déjà conduites : dans quelle mesure l'alliance des territoires peut-elle améliorer la résilience des métropoles ? ; la gouvernance des coopérations interterritoriales ; les mobilités réalisées depuis les territoires vers les métropoles.

POPSU Métropoles encourage fortement les chercheurs à valoriser les travaux au fur et à mesure de leur avancée à travers des publications scientifiques d'une part, et d'autres types de publications pour sensibiliser un public plus large que la recherche d'autre part (étudiants, élus, services, bureaux d'études, voire grand public...). Trois formats de publications sont envisagés : des « cahiers » problématisés et synthétiques de 50 000 signes, une série d'entretiens filmés avec des grands acteurs du territoire, et des événements locaux, nationaux et internationaux. Une chaire sur la métropolisation en France est aussi en cours de constitution pour diffuser les recherches à l'international, à travers des écrits traduits et des manifestations.

**Mathieu Gimat** insiste sur le principe de « co-présence » encouragé par POPSU, par opposition au travail à distance. Le but est de favoriser la confiance et la confrontation des points de vue entre les acteurs impliqués, et d'éviter les risques de « décalage » entre le temps souvent long de la recherche et le temps plus court de l'action.

**Marie-Christine Jaillet** ajoute que l'une des conditions de réussite est liée à la présence des présidents des métropoles pendant les séminaires. Peu de séminaires ont eu lieu en leur absence. Comment l'expliquer ? Le champ des politiques publiques est actuellement confronté à un contexte de fortes incertitudes, et à des changements rapides et complexes. Cela conduit les présidents des métropoles à s'interroger sur les fractures territoriales, le développement des territoires, etc. La recherche peut ainsi aider à décentrer le regard, prendre du recul et contribuer à éclairer certaines questions, et cela a bien été saisi par ces dirigeants. Côté recherche, les chercheurs sont en quête de modes de production qui leur permettent de ne pas rester extérieurs ou en marge de ces situations de transformations, mais au contraire d'être bien intégrés au cœur de ces processus. **Marie-Christine Jaillet** pense que la recherche dépend désormais de la manière dont on peut construire de tels contrats de confiance entre acteurs et chercheurs, en fondant leurs relations sur une reconnaissance des rôles de chacun.

#### 4. Échanges avec la salle

**Michel Amzallag (administrateur du FREHA)** s'interroge sur le dispositif de recherche qu'il faudrait mettre en place pour répondre aux questions soulevées par l'actualité récente sur le modèle économique du logement social. Il compare la situation française actuelle à celle que rencontrait l'Allemagne dans les années 1990. Les transformations sont relativement rapides en France, mais pour faire naître quel modèle ? Et comment suivre ces transformations en temps plus ou moins réel, en particulier les évolutions relatives à la vente de logements sociaux corrélées au risque de diminution rapide de l'offre sociale ?

**François Rochon** revient sur la question de la reconnaissance du rôle de chacun, entre acteurs et chercheurs. Ce forum a montré l'intérêt de mettre en place des initiatives entre monde opérationnel et recherche, tout en questionnant progressivement la manière de faire évoluer et d'ajuster ces dispositifs. Le partenariat entre Sciences Po et Polylogis répond aux objectifs fixés initialement mais **Armelle Le Grand, Sophie Paulin-Roy et Iliana Milazzo** réfléchissent à de nouvelles formes de coopération, par exemple à travers l'intégration d'autres bailleurs sociaux. **Loïc Bonneval** identifie au moins deux enjeux de ces dispositifs de coopération sur lesquels il faudrait réfléchir, à savoir les modes de transmission et de diffusion des recherches, autrement dit la circulation des idées, d'une part, et le développement d'un langage commun d'autre part. **Aïcha Mouhaddab** ajoute à cette liste trois défis à venir pour le Réseau : travailler davantage sur les réalités des territoires, passer du questionnement à l'action, et trouver des solutions ensemble pour interpellier les autorités. Concernant POPSU, **Mathieu Gimat** met en avant les changements intervenus entre POPSU 2 et POPSU 3 : l'implication croissante des élus, le choix d'une valorisation des recherches vers un public large, et une définition « bottom-up » des problématiques dans la mesure où les acteurs sont fortement impliqués dans le processus d'identification des enjeux territoriaux. La construction d'un tel dispositif prend du temps, d'autant plus pour les métropoles au sein desquelles les relations entre acteurs et chercheurs étaient relativement faibles avant le lancement du programme du POPSU.

## IV. Le modèle du logement social sous la loupe de jeunes chercheurs : quels enseignements pour les acteurs ?

Intervenants :

- **Loïc Bonneval**, maître de conférences en sociologie à l'Université de Lyon 2, animateur de l'atelier « Acteurs des marchés du logement » du Réseau recherche habitat-logement (REHAL)
- **Matthieu Gimat**, docteur en urbanisme et aménagement, auteur d'une thèse intitulée *Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des Hlm (2004-2014)*
- **Pierre Laurent**, responsable du développement, direction des prêts, Banque des Territoires, vice-président du jury du prix USH-CDC de thèse sur l'habitat social
- **Jean-Luc Vidon**, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, président de l'AORIF, président du jury du prix USH-CDC de thèse sur l'habitat social

Animation par **Dominique Rousset**, journaliste

### A. Evolutions récentes du secteur Hlm en termes de production, financement et gestion

La présentation de **Loïc Bonneval** met en lumière les questions que le milieu Hlm adresse à la recherche sur les évolutions des modes de production et de financement, de la gestion, ou encore du management. Parmi ces questions, celle sur la nature et les transformations du modèle Hlm est sans doute l'une des plus récurrentes. Elle est plus pressante encore dans des périodes de réformes qui sont perçues comme susceptibles d'atteindre l'identité même du secteur. C'est le cas actuellement, avec un contexte marqué par des réformes sur le financement qui menacent, à en croire certaines réactions, le modèle du monde Hlm.

En effet, la question du modèle économique se pose actuellement de manière aigüe dans le secteur Hlm. On observe la réaffirmation de fondamentaux dans le modèle économique du logement social (dimension non lucrative, longue durée, mode de financement fondé sur des prêts, aides), en même temps que se manifeste un certain nombre d'inquiétudes des acteurs relatives à l'équilibre financier des organismes Hlm. Parmi ces inquiétudes, **Loïc Bonneval** relève l'injonction à la vente Hlm aux particuliers, la baisse des loyers, la restructuration des organismes, et l'investissement des acteurs privés dans le logement social. Il y a quelques années, des ouvrages de synthèse et de comparaison internationale ont révélé des convergences entre la France et d'autres pays européens : une paupérisation des locataires du parc social, des marchés immobiliers de plus en plus sélectifs et inégalitaires. Ces marchés orientent de plus en plus les populations défavorisées vers le logement social, contraignent les mobilités résidentielles entre le parc privé et le parc social, et bloquent le modèle de l'accession à la propriété. On aurait pu s'attendre à ce que cette situation entraîne une forme de résidualisation du logement social, mais ce n'est pas le cas. Au contraire, la vocation plus généraliste du parc social s'est réaffirmée, autour de piliers comme l'accès au logement pour tous et la mixité sociale. Cela a contribué à activer un processus de production massive de logements sociaux à partir du milieu des années 2000.

#### 1. Production du logement social : un adossement au marché ?

Après les ouvrages du début des années 2010 sur les comparaisons internationales et les spécificités du logement social en France (Ghekière, Tutin et Lévy-Vroelant, Houard), plusieurs travaux, menés notamment par de jeunes chercheurs, ont pris pour objet les transformations du monde Hlm, non pas de façon macro en s'interrogeant globalement sur son

devenir, mais en privilégiant des entrées plus thématiques et empiriques sur la gestion ou la production, et en replaçant les évolutions récentes dans des perspectives de plus long terme. L'atelier du REHAL « Acteurs des marchés du logement » s'est fait l'écho de ces travaux de recherche de jeunes chercheurs à travers deux séances, l'une sur les frontières des marchés du logement<sup>5</sup>, l'autre sur le tournant gestionnaire dans les organismes<sup>6</sup>.

La session sur les frontières des marchés du logement a montré la place croissante des acteurs privés, en particulier les promoteurs, dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Si les organismes Hlm restent calés sur un fonctionnement distinct de celui du marché, ils sont de plus en plus amenés à travailler avec les acteurs privés et en premier lieu les promoteurs, notamment dans le cadre de la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) qui permet à des bailleurs sociaux d'acquérir des logements construits par des promoteurs. Une partie de la construction neuve des logements sociaux est désormais assurée par des acteurs privés. On a atteint des niveaux importants de logements construits avec la VEFA, jusqu'à 30% de la production de logements sociaux dans certaines régions. Cela affecte les pratiques des organismes Hlm de façon asymétrique. Les conséquences vont de l'hybridation des pratiques à une remise en question de certains aspects du métier de bailleur social.

Pour **Loïc Bonneval**, on assiste à une évolution du sens même des politiques de l'habitat, qui accordent une place de plus en plus importante au marché. Un objectif est de corriger les dysfonctionnements du marché, mais par des instruments du marché. Schématiquement, cela signifie que le marché est perçu à la fois comme le problème et comme une solution. Les organismes Hlm sont ainsi confrontés à cette contradiction.

## 2. Gestion : contradiction entre mission sociale et référentiel néolibéral ?

**Loïc Bonneval** revient ensuite sur la deuxième séance consacrée aux enjeux de gestion dans les organismes Hlm et à l'hypothèse d'un tournant gestionnaire entamé dans les années 1980, en lien avec l'émergence de la figure du client.

Les interventions ont montré l'enjeu de décloisonner les approches centrées sur la gestion et celles centrées sur l'aspect économique et la production. Ce cloisonnement continue d'exister dans un certain nombre d'organismes Hlm, mais aussi dans le monde de la recherche, alors qu'il y a un intérêt à articuler gestion et production. D'autant plus que la gestion est une entrée pertinente pour analyser les tensions qui peuvent se jouer entre des enjeux de justice sociale d'un côté, et les impératifs économiques de l'autre (par exemple, les loyers sont pris dans une contradiction entre logique gestionnaire et mission sociale).

Peut-on voir un fil directeur dans l'ensemble de ces travaux ? A première vue, il en ressort une montée en puissance des logiques de marché, notamment à travers le rapprochement avec les acteurs de marché, et la montée en puissance d'un référentiel « néolibéral ».

Ces travaux de recherche mettent donc en débat la lecture des évolutions au prisme d'une plus grande place accordée au marché et d'une empreinte du néolibéralisme sur le monde Hlm. On voit que, dans les deux domaines esquissés ici, la question du financement est centrale.

<sup>5</sup> Sur ce sujet, voir notamment : Julie Pollard, 2018 ; Matthieu Gimat et Julie Pollard, 2016 ; Anne-Laure Jourdeuil, 2017 ; Jean-Claude Driant et Pierre Madec, 2018, *Les crises du logement*, PUF.

<sup>6</sup> Au cours de cette séance (janvier 2017), interventions de : Amandine Mille, Mariana Tournon, Virginia Santilly. Voir aussi : Jeanne Demoulin, 2014 ; Hervé Marchal, 2007.

### 3. Un modèle qui doit être appréhendé dans sa globalité économique et sociale

**Jean-Luc Vidon** tient tout d'abord à indiquer qu'au-delà du modèle économique, le logement social est aussi un modèle social porteur d'une mission d'intérêt général qui contribue à la cohésion sociale. Il ne faut pas raisonner sur le modèle économique pour savoir dans quelle mesure il est performant sans penser à ce qu'il produit par ailleurs et qu'il faudrait mesurer avec d'autres indicateurs. Historiquement, c'est un modèle à la fois national et très ancré territorialement. En effet, la création des organismes Hlm répondait initialement à des problèmes territoriaux. Le logement social s'est donc d'abord inscrit territorialement, rappelle **Jean-Luc Vidon**. On redécouvre cet ancrage territorial profond avec la décentralisation.

C'est un modèle conçu autour d'opérateurs qui sont à la fois constructeurs et gestionnaires. La Caisse des Dépôts est un partenaire essentiel des organismes Hlm qui contribue fortement à la stabilisation du modèle économique Hlm tel qu'on le connaît aujourd'hui. C'est aussi un modèle basé sur la solidarité entre les organismes d'une part, avec des modèles de financement particuliers comme la CGLLS, et sur la solidarité nationale d'autre part. C'est pourquoi l'autofinancement des organismes Hlm pose question : le logement aidé des personnes les plus modestes est-il l'affaire des seuls bailleurs sociaux ou de la nation toute entière ? Il y a un débat politique qui dépasse la seule question du modèle économique.

**Jean-Luc Vidon** insiste sur le fait que le modèle économique du monde Hlm a fait ses preuves, et cela depuis plus d'un siècle. Il est stable et permet d'apporter des réponses d'une grande diversité, de l'hébergement à l'accession sociale à la propriété, en passant par le logement intermédiaire que l'on redécouvre aujourd'hui, le logement social dit classique et le logement dit thématique qui permet de loger des jeunes, des personnes âgées ou encore des salariés grâce à Action Logement. Il faut souligner que ce modèle est convoité à l'échelle européenne, même si les autres pays européens présentent également des modèles intéressants. Le modèle français est particulièrement robuste. Il a su traverser les crises et s'adapter pour répondre rapidement aux évolutions des besoins (construction de l'après-guerre, rénovation énergétique du patrimoine depuis les années 1980 après le choc pétrolier...). On l'a souvent qualifié de modèle contracyclique car il est relativement autonome par rapport à la capacité de production du secteur privé. C'est l'une des raisons pour laquelle la VEFA interroge aujourd'hui. Le monde Hlm a aussi montré ses capacités à « refaire la ville », notamment avec les programmes de rénovation urbaine. Il est aussi capable de s'adapter aux évolutions territoriales ; une partie des organismes Hlm est présente en zone rurale, une autre exerce dans les secteurs métropolitains, une autre encore dans ces deux types de territoires. **Jean-Luc Vidon** rappelle que la restructuration des organismes Hlm a été engagée il y a plus de quinze ans déjà (remplacement des Sociétés Anonymes par les Entreprises Sociales pour l'Habitat, organisation des bailleurs autour de groupes, par exemple). Avec la montée en puissance des intercommunalités, les OPH se restructurent également depuis plusieurs années, bien que ce mouvement s'accélère aujourd'hui.

Le modèle Hlm a donc déjà connu de grandes transformations et a su s'adapter aux nouveaux enjeux du logement. À titre d'exemple, l'hébergement et la coopération avec les acteurs de la solidarité font désormais partie des missions des organismes de logement social. Une autre mission est celle de répondre aux besoins de mobilité des salariés, pour lesquels on voit se développer des dispositifs et des outils spécifiques, comme les chartes de mutation et les bourses d'échanges de logements. Depuis le début des années 2000, les organismes Hlm ont augmenté leurs rythmes de production alors même que l'Etat s'était désengagé financièrement du logement social, comme a pu le montrer la thèse de **Mathieu Gimat**. Comment l'expliquer ? Les logements sociaux étaient bien gérés : pour produire, les organismes Hlm ont pu s'appuyer sur leurs capacités en fonds propres et l'accompagnement de la Caisse des Dépôts.

Pour conclure, **Jean-Luc Vidon** estime que le modèle du logement social gagnerait à être davantage comparé au secteur privé, notamment du point de vue de la rénovation urbaine (quand des copropriétés privées doivent être rénovées, les bailleurs sociaux sont d'ailleurs sollicités) et énergétique, du traitement des problèmes relatifs à l'amiante, de l'innovation dans le champ de la construction, de la capacité à proposer des services aux habitants (adaptation au vieillissement, etc.). Le modèle du logement social est aujourd'hui mis sous tension, mais il réagit et s'adapte, avec ses partenaires. Toutefois, **Jean-Luc Vidon** invite à rester vigilant ; il ne faudrait pas aller trop loin et affaiblir ses capacités

à s'adapter et à montrer son utilité sociale et son sens de l'intérêt général. Le monde Hlm revendique simplement la possibilité de s'adapter en concertation avec les pouvoirs publics, pour ne pas se voir imposer des réformes trop rapides.

#### 4. Un modèle de financement atypique

**Pierre Laurent** souhaite revenir sur le caractère systémique du modèle du logement social français. Ce dernier évolue dans un système intégré. Au centre de ce système, les organismes Hlm en tant qu'acteurs non lucratifs, l'Etat, et les collectivités locales sont des acteurs essentiels. La dimension financière du logement social est assurée pour partie par les bailleurs, les collectivités et l'Etat, mais repose principalement sur les prêts (70% des plans de financement tant de la production que de la rénovation du logement social). Ce modèle de financement est très singulier, et éloigné de celui de la finance classique qui repose sur deux notions fondamentales : le risque financier et le temps. Le milieu bancaire arbitre entre un actif sans risque (par exemple, un placement sur le livret A) et un actif risqué (qui comporte un risque de non remboursement, pour lequel le financier demande une prime de risque qui est fonction du risque pris) : le couple rendement-risque est central.

Le modèle Hlm s'intègre dans un système de production du logement social régulé par les pouvoirs publics et les fédérations Hlm, et garanti par les collectivités locales. C'est ce qui permet aux fonds d'épargne ne pas percevoir de primes de risque, entraînant l'unicité des taux pour l'ensemble des emprunteurs. Pour autant, la Caisse des Dépôts s'assure de la soutenabilité du projet de l'emprunteur avant de lui octroyer un prêt. La logique demeure mutualiste puisque les taux sont identiques quels que soient les emprunteurs. Cette logique participe d'une réduction des fractures territoriales et des inégalités entre les organismes Hlm. Malgré tout, les taux ne sont pas toujours les mêmes et se différencient selon le caractère social et environnemental du projet pour lequel un prêt est demandé. Autrement dit, plus le projet est social ou défend une cause environnementale, plus le taux sera bas, et inversement. Ainsi, contrairement à la finance classique, le taux d'intérêt constitue une variable d'ajustement pour équilibrer des projets qui, sans cela, ne pourraient pas voir le jour. En effet, si un taux élevé était appliqué aux logements PLAI réservés aux plus modestes, les bailleurs sociaux ne pourraient pas produire ce type de logements.

Dans la finance classique, le taux d'intérêt est également indexé à la notion de temps. Le temps long est un risque supplémentaire et cela se traduit sur les taux : plus la durée est longue, plus les taux sont élevés. A l'inverse, les taux proposés aux organismes Hlm sont les mêmes quelle que soit la durée ; ce principe participe aussi de la singularité du modèle Hlm. La Caisse des Dépôts peut ainsi offrir des prêts sur 20 ans ou plus, voire même aller jusqu'à 60 ans, une durée sur laquelle aucun opérateur de marché ne s'aventure. Là encore le dispositif de garantie et de régulation permet d'offrir des prêts pendant des durées très longues.

Pour conclure, la présentation de **Pierre Laurent** a montré que le modèle Hlm est à la fois singulier et très protecteur vis-à-vis des aléas de marché (la volatilité des primes de risque, en particulier). Ce modèle protège également l'accès à la liquidité. De plus, il faut retenir que la vocation du modèle Hlm n'est pas seulement de financer du logement. Pour **Pierre Laurent**, le financement n'est en réalité qu'une « brique », une condition essentielle pour produire des impacts sociaux et environnementaux positifs et soutenir des activités qui ne pourraient pas voir le jour durablement sans ce modèle financier.

## B. Evolutions qui marquent le mode de production et de financement des logements sociaux depuis le début des années 2000

### 1. Eléments d'explication sur la hausse de la construction Hlm entre 2004 et 2014

La thèse de **Matthieu Gimat**, intitulée *Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des Hlm (2004-2014)*, dresse un panorama sur la production du logement social neuf ces quinze dernières années en France. L'échelle privilégiée de cette recherche n'est cependant ni macro (grands mouvements financiers), ni micro (à l'échelle des organismes). Dans le cadre de son enquête, **Matthieu Gimat** a réalisé des entretiens auprès d'une centaine d'acteurs du logement social et a travaillé sur des données statistiques. Sur le modèle économique Hlm, les trois principaux apports de la thèse sont : (1) de replacer la notion de « modèle » dans des évolutions de long terme, les réformes actuelles n'étant pas en rupture totale avec ce qui a pu être observé ces quinze dernières années ; (2) de constater des interactions entre modèle économique du logement social et système de production plus général ; et (3) d'identifier des moteurs du changement actuel et passé.

L'histoire du logement social dessine généralement des grandes phases, que **Matthieu Gimat** rappelle : la création du logement social par des philanthropes utopistes et hygiénistes à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la lente mise en place du secteur et du soutien étatique avant la Seconde Guerre Mondiale, les « Vingt Glorieuses » du secteur Hlm (expression de Jean-Claude Driant) des années 1950 à 1970 avec un très fort soutien public, la réforme de 1977 et ses longues suites au cours des années 1980 et 1990 pendant lesquelles le secteur apparaît en déclin et engage des actions de modernisation. La période récente, quant à elle, est marquée par une série de conflits autour de la vocation généraliste ou universaliste du parc social, de la contribution du logement social au processus de ségrégation et à la mixité sociale, et de l'engagement de l'Etat. **Matthieu Gimat** a fait l'hypothèse de changements discrets, pour comprendre le doublement du volume de production entre le début des années 2000 et le milieu des années 2010 (passage de 60 000 à plus de 120 000 unités produites par an, des chiffres qui correspondent à ceux observés pendant les Trente Glorieuses). Un ensemble de changements s'est produit, qui ne repose pas sur des lois ou sur un plan prédéfini en amont (signature de pactes, dispositifs informels, règlements, décrets, etc.) mais qui ont pourtant été mis en cohérence dans les pratiques quotidiennes des acteurs. Ces changements prennent forme dans trois domaines : le domaine financier (avec une part de fonds propres mobilisée dans la production neuve qui est passée de 4% à 14% pour chaque opération, en même temps que le coût de revient des opérations doublait), des changements territoriaux (incitation à recentrer la production dans les zones les plus tendues), et des ajustements techniques (la VEFA, par exemple). **Matthieu Gimat** qualifie ces changements et leur appropriation par les acteurs de « processus de régulation productiviste ». La théorie de la régulation, sur laquelle le chercheur s'est appuyé pour sa démonstration, est fondée sur le postulat selon lequel la société et l'économie fonctionnent de façon synchronisée, des dispositifs assurant la cohérence de leur fonctionnement. Cette théorie lui permet d'expliquer comment les changements récents dans le secteur de la production Hlm ont pu se produire sans être provoqués par une grande réforme nationale.

**Matthieu Gimat** a constaté que chaque changement du modèle économique a des impacts conséquents sur le système de production, sur les acteurs de ce système et, plus précisément, sur les acteurs du logement social. La structure du secteur Hlm a dû s'adapter avant même que la loi Elan l'y incite. Le rapprochement des organismes Hlm dans des groupes est censé leur permettre de construire moins cher (une hypothèse qui reste encore à démontrer sur la période 2004-2014) et de diversifier leurs activités (aménagement, accession à la propriété, vente Hlm) pour produire des fonds propres. Les fonds propres doivent circuler dans l'espace, comme cela a pu se produire auparavant avec les subventions étatiques, et être investis en priorité dans les zones concentrant les besoins de production, ce qui devient plus facile avec l'existence de groupes représentés dans plusieurs territoires de l'hexagone.

**Matthieu Gimat** précise également que les changements du modèle économique autour de la mobilisation des fonds propres se sont traduits par la possibilité de capture de la rente foncière pour réduire le coût de production du logement social. Cela a conduit les organismes Hlm à se rapprocher des acteurs de la production urbaine à but lucratif autour de la VEFA, en rendant obligatoire la péréquation entre logements sociaux et logements privés. Cela a aussi conduit certains organismes Hlm à devenir des ensembliers urbains qui peuvent bénéficier de la hausse des valeurs foncières dont ils disposent pour vendre des terrains à des opérateurs à but lucratifs ou à des particuliers, pour accéder à des fonds propres. Ces évolutions ont aussi des conséquences sur les marchés immobiliers puisque les organismes Hlm peuvent jouer un rôle moins régulateur que par le passé sur les marchés du logement. En effet, les grands opérateurs qui se sont constitués sont en concurrence sur des grands marchés tendus, ce qui a pu aboutir à des formes de surenchère foncière au début des années 2010. Cela s'explique notamment par la VEFA Hlm qui fait dépendre la possibilité de construire du logement social de la possibilité de construire des logements en accession à la propriété. De plus, l'augmentation des valeurs foncières n'est plus nécessairement un obstacle à la construction de logements sociaux tant que des péréquations avec les marchés immobiliers à but lucratif existent. Une question demeure cependant : que se passera-t-il quand les valeurs foncières atteindront un niveau qui ne rendra plus possibles les péréquations ?

## 2. Les moteurs « discrets » du changement du modèle de production Hlm

**Matthieu Gimat** a identifié des moteurs du changement du modèle de production Hlm, en passant outre une explication par les réformes et les stratégies politiques, sans nier pour autant l'importance de ces processus mais en montrant plutôt qu'ils interagissent avec d'autres phénomènes structurels. Le premier moteur du changement est le basculement politique dans la manière dont l'Etat envisage la dépense publique ; les Etats occidentaux ont mis en place des politiques qui visent à prioriser le remboursement de la dette par rapport à d'autres politiques relevant jadis de l'État-providence. Cela aboutit, au-delà même du secteur Hlm, à réduire les dépenses publiques directes et à inciter certaines entreprises publiques à trouver des formes d'autofinancement.

Un deuxième moteur réside dans le triomphe contemporain d'un positionnement politique qui repose sur un double postulat : construire de nouveaux logements sociaux limitera les symptômes de la crise du logement (hausse des prix immobiliers et fonciers dans les grandes villes), et stimulera des activités dans le secteur de la construction, donc dans l'économie. Ce positionnement politique apparaît relativement consensuel : **Matthieu Gimat** a en effet constaté une continuité dans les politiques du logement au cours des trois précédents quinquennats. Cependant, la limite de ce positionnement est sa vision quantitativiste de la crise du logement<sup>7</sup>.

Le troisième moteur est interne au monde Hlm et résulte du processus de maturation commun à tous les gestionnaires d'un parc immobilier à but non lucratif : une fois que les prêts qui ont servi à construire un parc immobilier sont remboursés, les loyers qui servaient en grande partie à rembourser ces prêts s'accumulent au sein de l'organisation, sauf si celle-ci a une politique de vente des logements amortis ou une politique de réinvestissement importante du capital accumulé. A l'échelle des organismes Hlm, une crise d'accumulation s'est ainsi produite. Les réformes de la période 2004-2014 et de la période actuelle visent à poursuivre la production neuve pour répondre aux besoins en logement, sans mobiliser trop d'argent public (dans un contexte de crise de la dette), et en mobilisant une ressource financière interne perçue comme non optimisée.

Le quatrième moteur est à ce stade exprimé par **Matthieu Gimat** comme une hypothèse. Il s'est interrogé afin de savoir si le phénomène de néolibéralisation qui concerne de nombreuses politiques publiques, frappe également le secteur du logement social ? Sur ce sujet, la littérature scientifique, en France comme ailleurs, a souvent associé néolibéralisation et résidualisation des parcs Hlm (vente à l'occupant, réservation des logements sociaux restants aux plus démunis, quasi arrêt de la construction neuve). Or, la situation observée en France est différente, ne serait-ce que parce que la

<sup>7</sup> Cf. Driant et Madec, *op cit.*

production neuve s'est poursuivie. **Mathieu Gimat** fait l'hypothèse d'une tendance des politiques en France et dans d'autres pays à néolibéraliser le logement social en faisant en sorte que les organismes Hlm ressemblent de plus en plus à des structures du marché à but non lucratif (fonctionnement sans subvention, concurrentiel, etc.) et en bénéficiant à des ménages solvables. Le logement social pourrait viser, à terme, à accompagner en premier lieu, non plus les ménages les plus démunis comme dans le modèle résiduel du parc social, mais les ménages ayant des parcours résidentiels mobiles et ascendants.

### 3. Éléments de comparaison à l'échelle européenne

**Pierre Laurent** fait le lien avec le « logement abordable » (*affordable housing* en anglais), une question posée aux bailleurs sociaux pour aider des ménages, qui ne sont pas nécessairement les plus modestes, à se loger dans des zones tendues auxquelles ils n'ont pas accès. Cela ouvre des champs de développement nouveaux aux bailleurs sociaux. Historiquement, les organismes Hlm se développaient grâce à l'autofinancement locatif, c'est-à-dire à la possibilité de dégager du surplus de l'exploitation de leur parc. Désormais, pour poursuivre la production neuve dans les années à venir, il va falloir trouver d'autres leviers, comme le logement abordable, une production plus importante de logements PLS, etc. Il s'agit bien là, pour **Pierre Laurent**, d'une tendance qui émane des pouvoirs publics. **Jean-Luc Vidon** fait le même constat mais estime que le logement social doit d'abord répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté, qui sont par ailleurs très nombreux (en Île-de-France par exemple, deux tiers des ménages sont éligibles à un logement social PLAI). **Loïc Bonneval** considère que la question du logement des plus modestes se pose également dans d'autres secteurs du logement. En France comme ailleurs, le rôle des différents parcs de logements interroge fortement ; c'est le cas par exemple en Angleterre où émerge le besoin de produire du logement locatif privé en grande quantité.

Comment expliquer que la France présente une situation différente de ce que l'on peut observer dans d'autres pays ? **Pierre Laurent** explique que le modèle français du logement social a conservé ses fondamentaux au cours des dix dernières années, alors que d'autres pays, comme les pays anglo-saxons, l'Allemagne, ou encore les Pays-Bas, se sont dirigés vers une vision résiduelle du parc social. Ces dernières années, ces mêmes pays commencent à s'interroger sur la possibilité de revenir en arrière. **Jean-Luc Vidon** rejoint ces propos en précisant que la néolibéralisation pratiquée dans d'autres pays a été enclenchée à un moment où les prix immobiliers n'avaient pas encore atteint des niveaux trop élevés. Les pays de l'Est de l'Europe, par exemple, disposaient d'un patrimoine hérité du passé communiste qu'ils ont privatisé ; ces pays constatent désormais les effets dévastateurs de cette privatisation et de la vente de pans entiers de leur patrimoine à des fonds de pension.

Le modèle français a, quant à lui, bien résisté, puisque la production Hlm s'est accélérée tandis qu'elle a diminué dans d'autres pays. **Mathieu Gimat** ajoute que les pays européens qui se sont engagés dans une résidualisation assumée et volontariste du parc social redécouvrent désormais les bienfaits d'un logement accessible et se lancent dans des stratégies telles que le logement abordable, souvent produit par des promoteurs immobiliers à l'aide de financements publics. Tout se passe comme si la France avait sauté cette étape de résidualisation, ce qui explique en partie que la tendance au logement abordable ne s'y manifeste pas. Un avantage pour les organismes Hlm français est qu'ils abordent l'avenir avec un parc de logements importants.

Sur la période 2004-2014 étudiée par **Mathieu Gimat**, **Jean-Luc Vidon** tient à signaler qu'elle a aussi été marquée par un régime de paupérisation des locataires et demandeurs débuté antérieurement. Concernant la maturation du parc des bailleurs et l'accumulation de fonds propres, les organismes Hlm ne peuvent faire autrement que réinvestir, et ils réinvestissent dans le logement social. Des bailleurs sont capables de doubler la production neuve en dix ans, de réhabiliter leur patrimoine en investissant jusqu'à 45 000 euros par logement, d'injecter beaucoup d'argent dans la rénovation urbaine, ou encore de contribuer à la résorption des copropriétés indignes. Pour **Jean-Luc Vidon**, c'est bien la stabilité du modèle économique et la rigueur de la gestion des organismes Hlm qui a rendu cela possible. Ce qui change avec la réforme actuelle, c'est qu'en plus de baisser les aides à la pierre, l'Etat semble remettre en cause les ressources financières principales des bailleurs, à savoir les loyers.

## C. Echanges avec la salle

**Michel Bonetti (sociologue, Le Sens Urbain)** s'interroge sur les arbitrages entre les coûts de production et les coûts de gestion et d'entretien. En effet, **Michel Bonetti** a constaté que les coûts de gestion sont souvent une variable d'ajustement. Les pouvoirs publics ont toujours incité les bailleurs sociaux à produire, quitte à ce que certains d'entre eux se retrouvent dans une situation financière difficile, qui les conduit bien souvent à « sacrifier » l'entretien du patrimoine malgré tous les effets sociaux que cette décision peut induire. **Michel Bonetti** a cependant observé des stratégies très différentes d'un organisme Hlm à l'autre, certains considérant la gestion et la qualité du patrimoine comme une priorité, d'autres essayant avant tout de dégager le maximum de fonds propres.

**Jean-Luc Vidon** entend par « gestion » à la fois la qualité du service rendu et l'entretien du patrimoine. A ce sujet, les bailleurs se demandent actuellement : jusqu'à quand la capacité d'endettement leur permettra de continuer à produire de manière suffisante ? Et comment rendre compatible l'exercice d'économie relatif à la baisse des ressources depuis l'an dernier, et le maintien d'une politique du patrimoine ? Dans un tel contexte, il devient difficile de développer de nouveaux services attendus par les habitants.

**Pierre Laurent** mentionne la publication annuelle de *Perspectives*, en libre accès sur le site internet de la Banque des Territoires. Il s'agit d'une étude qui met en lumière l'état financier du secteur Hlm et formule des hypothèses sur son évolution, en particulier en matière de production. **Pierre Laurent** invite à prendre connaissance de trois hypothèses centrales de cette étude, qui concernent la maîtrise des coûts de gestion (une condition de réussite pour maintenir la production), la vente Hlm, ainsi que la volonté d'investir et les besoins en matière de logement social. Une question à se poser est : de combien de logements sociaux a-t-on besoin pour demain, et pour loger qui ? Initialement, la vocation des organismes Hlm n'était pas de loger les plus défavorisés, une mission qui relevait plutôt du secteur de l'hébergement social et de l'urgence. **Pierre Laurent** rappelle que les organismes Hlm devaient avant tout réaliser du logement abordable, un objectif qui a dû évoluer considérablement compte tenu des transformations sociétales.

**Jean-Pierre Comte (président de Polylogis)** propose de revenir sur la question du stock : si on augmente la rotation du parc Hlm, même de 0,5% en zone tendue sur un ou deux million(s) d'unités, de nombreux logements sociaux pourraient être libérés et mis à disposition pour répondre à la forte demande. **Loïc Bonneval** expose le cas des mobilités résidentielles bloquées. Malgré l'injonction à augmenter la mobilité dans le parc social, des freins sont liés aux caractéristiques sociales des ménages, au vieillissement, etc. Cependant, cette question du blocage de la mobilité concerne également d'autres secteurs du logement, comme le blocage de l'accession à la propriété. La mobilité résidentielle doit certes être relancée au sein du parc social, mais aussi dans d'autres secteurs. **Jean-Luc Vidon** pense que le problème de la rotation dans le parc social est lié aux capacités des ménages à le quitter. Il manque un maillon, celui du logement intermédiaire. Pour augmenter le taux de rotation sur le stock, un flux doit être créé pour permettre à une partie des ménages de sortir ; mais cela ne peut être une solution, en raison du temps de mise en œuvre nécessaire et de la complexité à l'appliquer dans les zones tendues. Une autre solution porte sur la fluidité à l'intérieur du stock ; en Île-de-France, 30% des demandeurs de logement social sont déjà logés dans le parc social. Les dispositifs permettant d'échanger des logements ou de faciliter les mutations constituent une réponse moins complexe et plus rapide à mettre en œuvre. **Jean-Luc Vidon** rejoint les propos de **Loïc Bonneval** sur l'implication du secteur privé, qui est parfois amené à profiter des investissements publics, par exemple dans le cas du Grand Paris Express, pour faire exploser les prix. Dans quelle mesure la gouvernance des métropoles est-elle capable de piloter les politiques foncières et d'encadrer les loyers du secteur privé pour que celui-ci ne soit pas réservé à des ménages aisés, à des investisseurs étrangers, ou encore à des secteurs comme Airbnb ? Les pouvoirs publics doivent prendre conscience que c'est sur l'ensemble de la chaîne du logement qu'il faut agir pour apporter des solutions pour répondre aux nouveaux besoins ; pour **Jean-Luc Vidon**, le logement social ne trouvera pas les réponses tout seul.

**Pierre Laurent** ne pense pas que les pouvoirs publics souhaitent vendre massivement le parc social, tel que cela a pu être fait dans d'autres pays. Seulement, si le secteur Hlm ne parvient pas à augmenter peu ou prou le volume de ventes, cela risque d'avoir des effets néfastes sur les capacités d'investissement. Pour autant, il ne faut pas nier l'existence de situations contrastées, entre des organismes Hlm qui sont en capacité de vendre, et d'autres pour lesquelles la vente Hlm est plus difficile. Pour les premiers, la vente constitue un levier supplémentaire pour investir. Pour les seconds, les capacités de cession sont limitées, et cela interroge les moyens dont disposent ces organismes pour continuer d'entretenir leur patrimoine. A terme, cette situation risque d'entraîner des inégalités territoriales, par ailleurs fortement liées à des inégalités de patrimoine entre les organismes Hlm qui n'ont pas tous pu se diversifier d'un point de vue géographique.

La recherche est en cela précieuse pour approfondir les connaissances sur des sujets divers (comme le devenir des logements vendus, propose **Matthieu Gimat**), alerter les professionnels sur certaines évolutions, et évaluer tout ce qui touche au secteur Hlm pour ensuite permettre aux professionnels de se projeter, de s'adapter, voire d'innover. **Jean-Luc Vidon** s'interroge par exemple sur la manière dont la recherche pourrait aider les professionnels à mesurer la valeur ajoutée du logement social et les contributions du secteur à l'échelle d'autres domaines que le logement, comme l'emploi, la santé publique, l'insertion, etc.

## V. L'habitat social, terrain d'insertion des jeunes chercheurs ?

Intervenants :

- **Annie Bras-Denis, représentant Archipel Habitat**
- **Romain Maurice, chargé d'études Habitat-Urbanisme, service territoire-habitat de Grand Soissons Agglomération**
- **Damien Salvignol, directeur technique, EFIDIS, Groupe CDC Habitat**
- **Pauline Silvestre, urbaniste spécialisée en sciences sociales, Atelier PPLV (Pratiques Plurielles des Lieux et des Villes)**
- **Vincent Souquet, doctorant en urbanisme, thèse CIFRE à Archipel Habitat**
- **Dimitri Toubanos, docteur en architecture, auteur d'une thèse en CIFRE à EFIDIS, Groupe CDC Habitat**

Animation par :

- **Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS et coordinatrice du Réseau recherche habitat-logement (REHAL)**
- **Dominique Rousset, journaliste**

Cette table ronde, qui vient clôturer la journée, vise à donner des clés de compréhension pour favoriser l'insertion des jeunes chercheurs dans l'habitat social pendant le temps de leur recherche, puis comme terrain d'insertion professionnelle à l'issue de la thèse. Les témoignages des intervenants sont centrés sur la thèse CIFRE (Convention Industrielle de Formation par la Recherche).

Un premier temps est consacré au déroulement de la thèse CIFRE, définie comme une collaboration entre le doctorant, la structure d'accueil et le laboratoire de recherche. A partir d'expériences concrètes, il s'agit d'identifier les apports mutuels de la CIFRE, les risques, les difficultés rencontrées, et les solutions trouvées. En quoi consiste le travail d'un

doctorant en CIFRE et quelle est sa place au sein de l'entreprise ? En termes de posture professionnelle, comment concilier esprit d'analyse et recul critique du chercheur avec les impératifs de réactivité et d'adaptation de l'acteur ?

Un second temps est consacré à l'après-thèse, c'est-à-dire à la trajectoire des jeunes chercheurs lorsqu'ils deviennent des professionnels dans le domaine de l'habitat. Comment réussissent-ils à réinvestir leurs travaux de recherche dans le milieu professionnel ? Quelles sont les opportunités professionnelles de ces jeunes chercheurs dans les organismes Hlm, les collectivités territoriales, ou dans des milieux hybrides à la croisée entre recherche et action ? Enfin, au-delà de la thèse CIFRE, que peut-on dire sur la reconnaissance du titre de docteur en France ?

## A. La thèse CIFRE, une collaboration à trois niveaux : doctorant, entreprise, laboratoire

### 1. Rapports entre doctorant et structure d'accueil, et apports réciproques de la thèse CIFRE

**Dimitri Toubanos** a soutenu sa thèse en architecture en mai 2018 sur « Les projets de logement en Europe à l'aune du développement durable : adaptations, transformations, innovations et obstacles dans la conception architecturale 2005-2015 ». Il a réalisé une thèse CIFRE au sein d'EFIDIS, où **Damien Salvignol** était son encadrant professionnel. L'USH a réalisé un film sur cette expérience de CIFRE pour le congrès Hlm de Nantes en 2016. Un objectif de la thèse de **Dimitri Toubanos** était d'analyser la question du développement durable du point de vue de la conception architecturale, et de comprendre la différence entre théorie et réalité. Suite à une formation en architecture, **Dimitri Toubanos** souhaitait suivre l'activité de maîtrise d'ouvrage, pour mieux saisir l'opposition entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage. Pour **Dimitri Toubanos**, l'un des principaux apports de la thèse CIFRE est de pouvoir confronter le monde académique et le milieu professionnel.

**Damien Salvignol** se souvient que le montage de la convention CIFRE relevait d'un « parcours du combattant ». En amont du début de la thèse, six mois de préparation ont été nécessaires pour faire valider la convention en interne, convaincre les dirigeants de l'intérêt d'un tel dispositif, puis obtenir l'acceptation de l'ANRT (Association Nationale de la Recherche et de la Technologie). **Damien Salvignol** pense qu'au cœur de la thèse CIFRE, il y a d'abord une rencontre autour de la construction d'un sujet. Les intentions de la recherche menée par **Dimitri Toubanos** ont ainsi été co-définies par ce dernier et l'entreprise, de même que ce que pouvait apporter l'arrivée d'un architecte au sein d'une structure telle qu'EFIDIS et au regard des préoccupations de l'organisme.

Au moment où **Vincent Souquet** a commencé sa thèse CIFRE, **Annie Bras-Denis** était directrice générale adjointe d'Archipel Habitat. Le témoignage d'**Annie Bras-Denis**, qui a assuré des activités d'enseignement au sein d'un master et qui éprouve un certain intérêt pour l'insertion des jeunes étudiants, montre le rôle que certains professionnels avec une expérience d'enseignement peuvent jouer dans le lancement et le déroulement d'une thèse CIFRE.

### 2. La place du doctorant dans l'entreprise

La place du doctorant au sein de l'entreprise est un enjeu fort, à la fois pour la recherche menée et pour l'intérêt que l'entreprise est susceptible de porter à l'égard du doctorant. Du point de vue de la thèse, la CIFRE a l'avantage de permettre au doctorant d'avoir une certaine liberté pour échanger avec divers salariés de l'entreprise. **Vincent Souquet** a ainsi pu rencontrer les collaborateurs des différents services du bailleur social, en mettant en avant la transversalité de son sujet de recherche. Sa thèse porte en effet sur les démarches participatives (« S'engager dans une démarche participative, mise en place de nouvelles pratiques chez Archipel Habitat, Office public de l'habitat de Rennes »). Il a fait l'expérience concrète des difficultés de la mise en place d'une démarche participative ; il était « dans l'arène », déclare **Annie Bras-Denis**.

Une difficulté de la thèse CIFRE est de faire comprendre ce qu'est un doctorant dans une entreprise. Cela ne va pas de soi, le doctorant CIFRE n'est pas un salarié ordinaire, et il n'est pas non plus un stagiaire. Il a par exemple fallu deux ans, dans le cas de **Dimitri Toubanos**, pour que son statut de doctorant soit compris. **Romain Maurice** a constaté, quant à lui, que l'entreprise ne s'est pas posée de questions sur ses activités pendant un certain temps.

**Dimitri Toubanos** explique que le doctorant est parfois amené à devoir « donner du crédit à sa présence », en livrant par exemple des outils pour dialoguer avec les opérationnels, apporter une expertise de qualité, fournir un travail d'analyse et de synthèse. Le doctorant en entreprise peut aussi assurer un rôle d'intermédiaire, de liant, de passerelle, ou encore de catalyseur entre les professionnels. **Damien Toubanos** a par exemple sensibilisé les opérationnels sur les apports de la figure de l'architecte dans le domaine du développement durable.

### 3. Le rapport au laboratoire de recherche pendant une thèse CIFRE

Le contrat de travail du doctorant en CIFRE prévoit une répartition du temps de travail entre la structure d'accueil et le laboratoire de recherche. Le contrat de **Dimitri Toubanos** prévoyait ainsi, pour la première année : 60% du temps en entreprise et 40% du temps au laboratoire. La deuxième année, cette répartition est inversée. La troisième année, il est généralement prévu que le doctorant CIFRE passe moins de temps en entreprise pour se consacrer à la rédaction du manuscrit.

Pour autant, les intervenants ayant réalisé une thèse CIFRE confient avoir passé beaucoup de temps au sein de l'entreprise, créant ainsi une certaine distance avec le laboratoire d'accueil. **Vincent Souquet**, doctorant actuellement, a développé un sentiment d'appartenance plus faible au laboratoire. **Romain Maurice** déclare que le lien principal avec le laboratoire, dans son cas, passait d'abord par les enseignants et le directeur de thèse ; il a appris à connaître les autres doctorants à la fin de sa thèse CIFRE. **Marie-Christine Jaillet** s'interroge sur l'existence d'un accompagnement particulier des professionnels de la recherche dans une situation telle que la CIFRE. Les intervenants évoquent surtout le rôle central du directeur de thèse.

## B. L'après-thèse

### 1. Que faire après une thèse CIFRE : milieu opérationnel, recherche, hybridation ?

Un doctorant CIFRE n'est pas assuré de pouvoir rejoindre le milieu académique s'il le souhaite à la fin de son contrat. Le témoignage de **Romain Maurice** interpelle sur le devenir des doctorants, qu'ils aient fait une CIFRE ou non. Il a soutenu une thèse en urbanisme en décembre 2014 sur « L'usage des politiques foncières comme outil de contrôle du développement des logements neufs », après une CIFRE en partenariat avec le Grand-Lyon. Il a ensuite été ATER à l'Université de Besançon, au laboratoire THéma, pendant une année, avant de s'orienter vers le travail en collectivité locale, faute de débouchés dans le milieu académique. **Romain Maurice** a ainsi rejoint le service territoire-habitat de Grand Soissons Agglomération, où il occupe le poste de chargé d'études. Cette fonction lui permet d'investir des méthodes de travail acquises au cours de ses activités de recherche. Il travaille actuellement sur le montage d'un observatoire de l'habitat. Son responsable voit dans son expérience en tant que chercheur une plus-value qui lui a permis de développer une manière particulière de penser et d'organiser les données.

**Pauline Silvestre** a fait une thèse en urbanisme, qu'elle a également réalisé en CIFRE (« Tous contraints ? : les modes de vie et leur territorialisation en grande couronne francilienne »). En 2017, elle a co-fondé avec Jérôme Rollin et Lorraine Peynichou l'atelier PPLV (Pratiques plurielles des Lieux et de la Ville), une association indépendante qui intervient dans les champs de la pratique et de la recherche en urbanisme. **Pauline Silvestre** y travaille à temps plein. Les membres de l'atelier PPLV se sont rencontrés il y a quelques années au sein du laboratoire de recherche Lab'Urba (Université Paris-Est). Ils sont issus de formations initiales différentes (sciences politiques, histoire...) et ont développé des intérêts communs sur les pratiques professionnelles et les modes de vie.

L'atelier PPLV remplit notamment des missions de conseil pour des collectivités, en mettant en avant les spécificités de ses membres : regard des chercheurs, profondeur de l'approche, méthodologies de recherche, etc. Il n'intervient pas sur n'importe quel sujet mais sur des sujets déjà documentés du point de vue de la recherche (sources bibliographiques, terrains pratiqués par ses membres...). **Pauline Sylvestre** fait le récit de leur professionnalisation par tâtonnements, en précisant que la situation actuelle n'est pas une transition. Avant de créer l'association, les trois fondateurs de PPLV ont répondu à plusieurs appels d'offres. Désormais, leurs clients sont très divers et **Pauline Sylvestre** définit les activités de PPLV comme de la recherche-action. L'hybridation étude-recherche passe également par des réponses à des appels à recherche du PUCA, et par le statut de post-doctorants au Lab'Urba de deux membres fondateurs de l'association, Lorraine Peynichou et Jérôme Rollin.

Les membres de PPLV se présentent auprès de leurs clients comme des chercheurs en urbanisme. **Pauline Sylvestre** revient sur les questions que cela pose : pour les universitaires, des professionnels comme PPLV ne sont pas vraiment des chercheurs et leurs activités peuvent être perçues comme un champ concurrentiel pour la recherche. Pour ces raisons, le montage de partenariats avec le milieu de la recherche, et parfois même avec le milieu opérationnel, peut être complexe.

## 2. Au-delà de la CIFRE, la question de la reconnaissance du doctorat en France

Après trois années de CIFRE, le doctorant n'est pas sûr d'être employé par la structure au sein de laquelle il a réalisé sa thèse. **Annie Bras-Denis** rappelle qu'une thèse dure toujours plus de trois ans. Après trois années de thèse, le doctorant (en CIFRE ou non) peut se retrouver sans salaire et dans une situation précaire.

Une autre question relative au devenir du jeune chercheur est celle de la reconnaissance du diplôme du doctorat. Pour **Marie-Christine Jaillet**, le devenir du doctorant et la reconnaissance du doctorat constituent un combat d'importance. Certains docteurs se présentent comme des chercheurs y compris en dehors du milieu académique ; une partie de la recherche se fait en dehors de l'université et ces situations ne sont pas nécessairement transitoires pour tous. Pour cela, le REHAL souhaite mettre en réseau les professionnels de la recherche hors milieu académique, en vue de faire reconnaître ce mode de production et d'accompagner les universités dans une prise de conscience et de responsabilité à l'égard de ces situations.

Sur la reconnaissance du doctorat dans le milieu opérationnel, **Romain Maurice** reconnaît avoir été reçu en entretien par sa structure actuelle grâce à son titre de docteur. Cependant, il regrette que ses travaux de recherche passés soient perçus par le milieu opérationnel comme un savoir-faire parmi d'autres. Le salaire du doctorant recruté, par exemple, ne prend pas toujours en compte le niveau bac +8. **Marie-Christine Jaillet** souligne que le docteur a des capacités de réflexion et d'écriture ainsi que d'autres compétences qui sont un atout pour une entreprise. Il s'agit désormais de trouver un moyen de l'inscrire comme un titre donnant lieu à un grade.

## VI. Conclusions de la journée

### Claire Delpech, responsable des politiques de l'habitat, Assemblée des Communautés de France

**Claire Delpech** tient à souligner la résonance particulière de cette journée pour le Réseau des acteurs de l'habitat, du point de vue des rencontres et des discussions que cela permet entre le milieu académique et le milieu opérationnel. Tout d'abord, **Claire Delpech** note le besoin d'échanges entre ceux qui posent des questions et attendent des réponses, et ceux qui ont des envies de recherches sur certains sujets. **Claire Delpech** insiste sur la richesse des thématiques abordées au cours de la journée, et la variété des travaux scientifiques sur le domaine de l'habitat. La première journée « Quoi de neuf, chercheurs ? » a eu lieu en 2013 et portait sur les travaux dans le champ de l'économie et du social. Les journées suivantes ont porté sur les travaux scientifiques sur les usages (2014), les transitions énergétiques (2015), les politiques locales de l'habitat (2016), puis la transition numérique (2017). Ces journées témoignent à la fois de la

vivacité et de la richesse du domaine de la recherche sur l'habitat, mais aussi de son agilité à s'articuler aux sujets d'actualité comme l'a démontré l'état des lieux présenté par **Marie-Christine Jaillet** sur le Panorama de la recherche. Les travaux commencés hier reflètent bien les préoccupations d'aujourd'hui.

**Claire Delpech** revient sur deux questions sous-jacentes aux échanges de la journée. Tout d'abord, comment favoriser les interactions entre les acteurs et les chercheurs ? Les forums qui se sont tenus au cours de la journée sont autant de témoignages et d'exemples possibles pour favoriser les échanges entre les milieux universitaire et opérationnel, comme le cas des « workshops » développés au sein de l'Ecole d'Urbanisme de Paris (forum 1). Cette approche est intéressante, notamment parce qu'elle favorise une mise en relation bénéfique, même pendant une courte durée, entre des étudiants en voie de professionnalisation et des professionnels. Une autre question posée par **Claire Delpech** est : qui est le « chercheur » ? Quand un doctorant est en thèse CIFRE, quel est son statut : est-ce un expert qui regarde un sujet de manière approfondie, indépendante et extérieure pour développer une approche conceptuelle d'un problème, est-ce un futur salarié, ou autre ? Du côté des collectivités locales, **Claire Delpech** expose le besoin ressenti de prendre du recul pour définir et mettre en œuvre les politiques locales de l'habitat. Les formes que pourraient prendre des interactions entre collectivités locales et chercheurs sont à inventer.

**Claire Delpech** conclut en rappelant les principales thématiques proposées pour des travaux de recherche qu'il serait intéressant de développer et sur les missions à venir des professionnels de l'habitat : les partenariats à construire, les échelles territoriales et les interactions entre les politiques de l'habitat et d'autres thématiques, ainsi que la plus-value du modèle Hlm au regard de sa mission d'intérêt général.

Enfin, elle rappelle que les suggestions et idées pour définir le thème de la prochaine journée « Quoi de neuf, chercheurs ? » (28 novembre 2019) sont les bienvenues.

## Les intervenants

**José ARNOUX**, directeur général adjoint en charge de la politique locative, Lille Métropole Habitat

**Loïc AUBRÉE**, consultant-sénior, Chaire Explorateurs de la transition, Université catholique de Lille

**Dominique BELARGENT**, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, l'Union sociale pour l'habitat

**Loïc BONNEVAL**, maître de conférences en sociologie à l'Université de Lyon 2, animateur de l'atelier « Acteurs des marchés du logement » du Réseau recherche habitat-logement (REHAL)

**Annie BRAS-DENIS**, représentant Archipel Habitat

**Claire CARRIOU**, maître de conférences, Université Paris Nanterre

**Joanie CAYOUILLE-REMBLIÈRE**, sociologue, chargée de mission à l'INED

**Claire DELPECH**, responsable des politiques de l'habitat, Assemblée des Communautés de France

**Francis DEPLACE**, délégué général de Delphis

**Fabrice ESCAFFRE**, maître de conférences, Université de Toulouse, LISST-CIEU

**Isabelle GARAT**, maître de conférences en géographie et aménagement, Université de Nantes, chercheuse au laboratoire Espaces et Sociétés

**Mathieu GIMAT**, secrétaire scientifique du programme d'observation des projets et stratégies urbaines au PUCA, docteur en urbanisme et aménagement

**Alain GRESSIER**, responsable de recherches, direction de l'innovation à Pas-de-Calais habitat

**Marie-Christine JAILLET**, directrice de recherche au CNRS et coordinatrice du Réseau recherche habitat-logement (REHAL)

**Isabelle LAUDIER**, responsable de l'Institut CDC pour la recherche, Caisse des Dépôts

**Pierre LAURENT**, responsable du développement, direction des prêts, Banque des Territoires, vice-président du jury du prix USH-CDC de thèse sur l'habitat social

**Armelle LE GRAND**, directrice des ressources humaines, Groupe Polylogis

**Christophe MARTIN**, directeur des ressources humaines de Logeo Habitat

**Romain MAURICE**, chargé d'études Habitat-Urbanisme, service territoire-habitat de Grand Soissons Agglomération

**Iliana MILAZZO**, directrice des programmes Affaires publiques et régulation, Sciences Po Paris

**Clément MORLAT**, économiste, chercheur associé au Laboratoire Clersé, centre lillois d'études et de recherches sociologiques & économiques

**Aïcha MOUHADDAB**, directrice de l'AURA Hlm, Association des organismes Hlm Auvergne-Rhône-Alpes

**Sophie PAULIN-ROY**, cheffe du service communication, Groupe Polylogis

**François ROCHON**, chargé de mission, l'Union Sociale pour l'Habitat

**Damien SALVIGNOL**, directeur technique, EFIDIS, Groupe CDC Habitat

**Pauline SILVESTRE**, urbaniste spécialisée en sciences sociales, Atelier PPLV (Pratiques Plurielles des Lieux et des Villes)

**Vincent SOUQUET**, doctorant en urbanisme, thèse CIFRE à Archipel Habitat

**Luc STÉPHAN**, directeur de l'innovation, Nantes Métropole Habitat

**Dimitri TOUBANOS**, docteur en architecture, auteur d'une thèse en CIFRE à EFIDIS, Groupe CDC Habitat

**Mariana TOURNON**, doctorante, enseignante ATER, Ecole d'Urbanisme de Paris

**Jean-Luc VIDON**, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, président de l'AORIF, président du jury du prix USH-CDC de thèse sur l'habitat social

## L'animation

**Dominique ROUSSET**, journaliste



contact@acteursdelhabitat.com  
www.acteursdelhabitat.com

Créé en 2007, le Réseau des acteurs de l'habitat rassemble à ce jour l'Assemblée des communautés de France, l'Assemblée des départements de France, l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité, l'Association des maires Ville & Banlieue de France, l'Association des petites villes de France, la Banque des Territoires, la Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social, la Fédération nationale des agences d'urbanisme, France Urbaine, l'Union sociale pour l'habitat et Villes de France.

Il a pour objectif de contribuer à construire une culture de l'habitat partagée entre collectivités locales et acteurs Hlm, et plus largement tout acteur intéressé par les problématiques de l'habitat et du logement.



Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par  
l'Union sociale pour l'habitat et la Banque des Territoires.