



## 2014-2020 : QUELLES COOPERATIONS ENTRE ACTEURS DE L'HABITAT ET CHERCHEURS ?

Deuxièmes journées nationales d'échanges, en coopération avec le REHAL

Paris, le 10 Juillet 2014

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>I. LE SENS ET LES ENJEUX DE LA COOPERATION ACTEURS-CHERCHEURS DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT</b>	<b>2</b>
<b>II. CINQ ATELIERS ACTEURS-CHERCHEURS : RECHERCHES ET ACTIONS</b>	<b>4</b>
<b>A. Atelier 1 : Les aides publiques au logement : quelle efficacité? Le logement social : quelle création de valeur pour les territoires ?</b>	<b>4</b>
1. Prendre en compte la diversité du secteur du logement et des aides octroyées	4
2. Pour une évaluation exhaustive des effets	5
3. Quel intérêt et quelles perspectives d'une collaboration acteurs-chercheurs ?	5
<b>B. Atelier 2 : La densité : entre volonté des politiques publiques et perception des habitants ?</b>	<b>7</b>
1. Une densification protéiforme	7
2. Des outils de densification à développer à l'échelle locale	7
3. La prise en compte des représentations et des usages habitants	8
<b>C. Atelier 3 : Sobriété énergétique, autonomie des personnes : des produits plus intelligents, quels usages par les habitants ?</b>	<b>9</b>
1. L'habitat « intelligent » : le choix d'un levier d'action technique	10
2. Comprendre et accompagner les usages	10
<b>D. Atelier 4 : Comment faciliter le parcours résidentiel des personnes à (très) faibles ressources ?</b>	<b>12</b>
1. Un système grippé	12
2. L'accèsion à la propriété : une réponse à mettre en débat	13
3. Adopter une approche systémique	14
<b>E. Atelier 5 : La rénovation urbaine : a-t-elle répondu à l'exigence de « mixité »</b>	<b>15</b>
1. Les limites d'un mot d'ordre national	15
2. La mixité sociale : un enjeu peu présent localement	16
3. Quelle mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine ?	16
4. Mixité sociale et place des habitants dans la rénovation urbaine	17
<b>III. TABLE-RONDE : DECOUVERTES, SURPRISES, PISTES DE COOPERATION, DIALOGUE ACTEURS – CHERCHEURS...</b>	<b>18</b>
<b>IV. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES</b>	<b>20</b>
<b>V. PROGRAMME ET INTERVENANTS</b>	<b>22</b>

## Préambule

Au cours des dix dernières années, les politiques de l'habitat ont connu des évolutions majeures qui ont concerné tous leurs acteurs : les collectivités territoriales ont été appelées à s'y engager de plus en plus et à y jouer un rôle déterminant tant pour la définition des stratégies en matière d'habitat, que pour leur mise en œuvre opérationnelle. Les opérateurs et notamment les organismes Hlm, pour leur part, ont fait évoluer leurs pratiques et adopté de nouveaux modes de coopération sur les territoires. De son côté, l'État a transformé ses modalités d'action dans une logique ambivalente de décentralisation et de pilotage national.

Pendant ce temps, la société française a continué d'évoluer au rythme des soubresauts de l'économie, des mutations des modes de vie et des exigences du développement durable.

Lieu de partage de connaissances, d'échanges d'expériences, de confrontation des pratiques, d'enrichissement des savoir-faire, le Réseau des acteurs de l'habitat a accompagné ces évolutions en favorisant l'émergence d'une « culture commune ».

C'est ainsi que le réseau s'est penché sur de nombreuses thématiques, interrogeant les systèmes locaux et nationaux de l'habitat et leurs protagonistes : richesse de l'actualité législative, ou sujets plus ciblés sur les préoccupations des praticiens. Ces échanges, entre professionnels issus de familles différentes, ont ainsi permis de mieux saisir les enjeux des politiques locales de l'habitat, de repérer et de mettre en valeur des pratiques intéressantes et d'en tirer des enseignements.

À plusieurs reprises, ces travaux ont interrogé les chercheurs. Le réseau des acteurs de l'habitat a décidé en 2013 de faire un pas de plus pour engager un dialogue plus durable entre les mondes de l'action et ceux de la recherche, afin d'ouvrir de nouvelles perspectives. Il a immédiatement bénéficié de la coopération du Réseau français Recherche habitat logement, REHAL, qui a pour objet d'animer la recherche sur les questions d'habitat et de logement, par la mobilisation des chercheurs, la mise en commun de travaux et la production de réflexions transversales sur ces thèmes.

Réseau des acteurs de l'habitat et REHAL ont organisé la journée du 18 juin 2013 qui a permis, dans un premier temps, de croiser les points de vue entre l'action et l'observation, entre la nécessité d'adaptation en continu de pratiques souvent guidées par l'immédiateté et la capacité à prendre du recul pour dégager analyse structurelle et tendances de fond.

Cette coopération particulièrement fructueuse s'est prolongée au travers de l'organisation de la journée du 10 juillet 2014. En cette année de renouvellement des équipes municipales et intercommunales, les deux réseaux ont choisi d'entrer plus encore dans le contenu des recherches en cours ou récentes sur cinq questions bien précises – économiques, sociales et sociétales, environnementales, urbaines – qui intéressent au plus haut point les nouveaux élus. Pour ce faire, ils ont mobilisé des travaux de recherche dont une large partie a fait l'objet de coopérations entre acteurs et chercheurs.

Il s'agit par ces initiatives, d'instaurer des relations plus fluides et plus régulières entre acteurs de l'habitat et le milieu de la recherche pour développer des modalités innovantes d'échanges, faciliter la diffusion des travaux, identifier les thèmes émergents et répondre aux préoccupations des acteurs. A l'issue de cette journée, il apparaît une volonté très forte de prolonger ce travail. Une

troisième journée est déjà prévue en 2015<sup>1</sup>. Cette année verra également la création d'initiatives collectives de même nature en région.

## I. Le sens et les enjeux de la coopération acteurs-chercheurs dans le domaine de l'habitat et du logement

La première table-ronde a tout d'abord fourni l'occasion d'interroger les relations entre acteurs et chercheurs et les sources de leur coopération.

Du côté du monde HLM et de son intérêt à travailler avec des chercheurs, **Frédéric Paul** a rappelé combien le mouvement HLM est un monde complexe : d'une part par les acteurs qui en sont les animateurs et d'autre part par les différentes dimensions de la « discipline du logement », à la fois sociales, économiques et politiques. Il souligne un besoin de mieux comprendre les situations auxquelles le monde HLM est confronté, particulièrement celles liées à la précarité qui oblige à élaborer des réponses et à être innovant. A cet égard, le développement de la recherche sur le terrain, au niveau des organismes d'HLM eux-mêmes, est un vivier de ressources important car aujourd'hui « nous avons besoin de la recherche ».

Du côté de la recherche, **Marie-Christine Jaillet**, en réponse à une interpellation de **Bernard Loche** sur les inquiétudes que peuvent avoir les chercheurs vis-à-vis d'acteurs susceptibles d'entamer leur indépendance, avance que les chercheurs n'ont plus « peur d'aller vers les acteurs ». Les interactions sont réelles et recouvrent des formes multiples. De nombreux travaux se font aujourd'hui en partenariat et quand il ne s'agit pas de coopérations au sens strict, des échanges de natures très diverses s'opèrent. Cette journée du réseau des acteurs de l'habitat est précieuse car elle contribue à la socialisation de la recherche, qui a besoin d'espaces de rencontres. Il paraît aujourd'hui impossible de travailler sur le logement et l'habitat indépendamment des enjeux auquel le secteur est confronté. Les moyens de travailler avec les acteurs tout en préservant les fondements du travail scientifique existent déjà et il faut s'en saisir.

Pour **Claire Delpech**, la coopération entre acteurs et chercheurs permet de donner du sens à l'action. Elle rappelle ainsi que les politiques du logement et de l'habitat sont au cœur d'un mouvement permanent. Alors que les intercommunalités n'existaient pas il y a 15 ans, elles sont aujourd'hui devenues les pilotes, les chefs de file des politiques. Le paysage va encore être amené à changer avec la loi MAPTAM notamment et plus largement les réformes touchant les collectivités. Dans un univers en mouvement permanent, il est essentiel de pouvoir prendre le temps de regarder les choses se construire et de donner du sens aux politiques publiques. Avec le foisonnement législatif, les acteurs se trouvent plongés dans des éléments de détail sans fin, ce qui conduit à ce qu'ils perdent le sens de l'action. Les confrontations telles que celles permises par le réseau des acteurs de l'habitat offrent une opportunité de retrouver un peu de ce sens.

---

<sup>1</sup> « Quoi de neuf, chercheurs( ?) Troisièmes rencontres nationales des chercheurs et acteurs de l'habitat », le 01 juillet 2015 à la Cité internationale universitaire de Paris : <http://www.acteursdelhabitat.com/Quoi-de-neuf-chercheurs-Troisiemes>

**Patrick-Paul Duval** fait part de son intérêt pour les initiatives prises par les organisateurs de cette journée. En effet, la stratégie nationale de recherche animée par le Ministère de l'Education, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche retient précisément le thème de l'habitat et de la mobilité comme l'un de ses défis fondamentaux. Il invite les acteurs qui travaillent dans ce domaine à faire part de leurs propositions quant au nécessaire développement de la recherche dans ces domaines. Il met en évidence également l'existence d'une recherche conduite par les industriels et suggère que la dynamique de coopération animée par les organisateurs soit ouverte à ces acteurs.

Lors de la précédente journée consacrée aux relations entre acteurs et chercheurs de juin 2013, un premier recensement des travaux de recherche en cours dans le domaine du logement et de l'habitat avait été présenté. La deuxième édition a permis l'actualisation et l'enrichissement de ce panorama qui compte aujourd'hui près de 150 travaux différents<sup>2</sup>, qu'ils prennent la forme de thèses, d'ateliers d'étudiants de Master, de programmes de recherche, d'activités de formation, d'expertise...

**Marie-Christine Jaillet** avance combien il est nécessaire de parvenir à structurer un maillage du territoire plus fort encore qu'il ne l'est. Les coopérations mises au jour doivent pouvoir se diffuser sur tout le territoire. **Frédéric Paul** s'interroge à ce titre sur la façon dont les travaux de recherche pourront être intégrés aux actions de formations du monde HLM. Selon lui, ce recensement permet en tout cas de prendre la mesure de tous les chantiers de recherche actuellement en cours et des perspectives de coopération et de reconnaissance mutuelle entre acteurs et chercheurs. Le premier prix de thèse sur l'habitat social, remis au Congrès HLM de Lyon en septembre 2014 en est une illustration. Une vingtaine de docteurs se sont portés candidats, marquant alors la vitalité de la recherche sur les questions d'habitat. Il lance un appel aux organismes HLM afin qu'ils développent l'accueil de doctorants en leur sein.<sup>3</sup>

Ces coopérations constituent par ailleurs un enjeu pour les chercheurs eux-mêmes. Pour l'essentiel en effet, ce sont les travaux en sciences humaines qui sont représentés, par l'intermédiaire du REHAL, laissant de côté ceux des sciences de l'ingénieur. Or, un lien est bien à créer comme y invite **Patrick-Paul Duval**. La technologie ne peut pas tout et ne doit pas faire fi de la question de l'appropriation et des usages. **M.-C. Jaillet** souligne toutefois que ces échanges ne peuvent pas exister sans l'existence de milieu structuré. A cet égard, la fragilisation de certaines structures comme le PUCA jouant ce rôle de mise en lien peut inquiéter.

Des perspectives sont en tout cas ouvertes. **Claire Delpech** rappelle à ce titre que les collectivités sont intéressées pour accueillir des doctorants tandis que **Frédéric Paul** fait de l'apprentissage et des liens entre formation universitaire et pratiques d'un métier un enjeu pour demain. **Patrick-Paul Duval** confirme l'importance des enjeux de formation pour l'accompagnement de l'innovation pour lesquels le Ministère développe de nombreuses actions.

<sup>2</sup> Pour consulter le panorama de 2014 : [http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/panorama\\_bd.pdf](http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/panorama_bd.pdf)

<sup>3</sup> Voir la note « Comment organiser la coopération entre acteurs de l'habitat et chercheurs ? » : <http://acteursdelhabitat.com/Comment-organiser-les-cooperations>

## II. Cinq ateliers acteurs-chercheurs : recherches et actions

La journée a été organisée en 5 ateliers thématiques acteurs-chercheurs simultanés d'une durée de 3 heures chacun, afin de couvrir le plus grand nombre possible de domaines de recherche et de démultiplier les lieux de débats et les occasions d'échanges.

### A. Atelier 1 : Les aides publiques au logement : quelle efficacité? Le logement social : quelle création de valeur pour les territoires ?<sup>4</sup>

Les aides financières consacrées chaque année par l'État au logement dépassent 45 milliards d'euros, distribuées de façon directe et indirecte aux opérateurs de la production et de la gestion du logement et aux ménages. Un tel volume invite à s'interroger sur l'efficacité de ces aides – dans quelle mesure parviennent-elles à atteindre les objectifs qui leur ont été assignés ? – et leur efficacité, c'est-à-dire leurs impacts sur la société et les territoires.

#### 1. Prendre en compte la diversité du secteur du logement et des aides octroyées

Pour appréhender les effets des aides publiques au logement, il est tout d'abord nécessaire de les replacer dans le système plus global et complexe auquel elles appartiennent.

Les objectifs tout d'abord se signalent par leur diversité. Ils touchent à la fois à la maîtrise du taux d'effort des ménages, à l'accroissement et l'entretien du parc ainsi que l'accès à la propriété. Ensuite, les segments d'intervention sont eux-mêmes diversifiés. Cette diversité peut alors engager des interventions et des outils différents pour un même objectif : ainsi, dans le locatif privé, la construction est stimulée par des incitations fiscales tandis que dans le locatif public, elle l'est par des subventions et des conditions de prêts spécifiques.

Cette diversité dans les objets rend parfois difficile l'évaluation des aides publiques, dans la mesure où le but des actions entreprises n'est pas nécessairement unique ou univoque. Par exemple, la production de logement social a à la fois vocation à loger les ménages les moins aisés, elle est un instrument de mixité, un facilitateur de mobilité professionnelle ou encore un outil pour la modernisation de l'industrie de la construction.

Les chercheurs doivent composer avec cette diversité et adapter leurs outils. Plusieurs méthodes sont donc possibles : élaboration ou mobilisation de modèles théoriques, exploitation statistique et cartographique à partir de bases de données, études de cas... Ils permettent ainsi de prendre la mesure des décalages éventuels entre objectifs et effets concrets. Pour ne prendre qu'un exemple, les travaux de **Corentin Trévien** montrent ainsi que les aides à la personne contribuent à une augmentation des loyers, dans la mesure où près de 80% des aides versées sont captées par les

<sup>4</sup> Pour consulter l'article dédié à l'atelier : <http://acteursdelhabitat.com/10-07-2014-Atelier-1-Efficacite>

propriétaires privés. Par ailleurs, les aides n'influencent qu'à la marge le parc de logement (en termes de taille, de qualité comme de structures).

Les travaux conduits actent en tout cas fortement la nécessité d'adopter une approche systémique, seule à même de prendre en compte la diversité des effets produits.

## 2. Pour une évaluation exhaustive des effets

L'évaluation des effets ne doit pas se limiter aux effets directs pour trois raisons principales liées aux caractéristiques du secteur du logement. Tout d'abord, les synergies entre segments sont fortes. Ensuite, les effets négatifs d'une aide peuvent être compensés par les effets positifs d'une autre. Enfin, bien par essence localisé, le logement peut faire l'objet d'effets de redistribution.

Plusieurs interventions ont permis de prendre la mesure de la complexité d'une démarche d'évaluation des effets des aides, tant ceux-ci sont multiples, protéiformes et en interaction avec les territoires.

Ainsi, les travaux d'**Antoine Goujard** permettent d'observer que les effets de la construction de logements sociaux sur le parc locatif privé sont hétérogènes. A partir de l'exemple parisien, il a constaté que le prix des logements du parc privé situés à proximité des logements sociaux neufs enregistre une légère hausse, tandis que celui des logements privés situés dans un périmètre plus large baisse. De plus, les hausses concernent plutôt les quartiers défavorisés où de petits logements sont construits tandis que les baisses s'appliqueraient plutôt aux quartiers aisés où de grands logements sociaux sont construits. La construction de logements sociaux s'inscrit donc dans des enjeux territoriaux.

Si l'on se penche sur la mesure des effets de redistribution, le même constat peut être fait : le bénéfice d'une aide ne se limite pas à sa cible première. Les aides à la personne par exemple profitent aussi aux propriétaires. A l'échelle des territoires, les travaux de **Ludovic Halbert** portant sur le circuit de financement du logement social révèlent que 15% de l'argent déposé dans un département par les ménages par l'intermédiaire du Livret A est investi dans d'autres départements. Il s'agit là d'un dispositif de redistribution conséquent, qui permet de concentrer l'investissement dans les territoires les plus tendus.

## 3. Quel intérêt et quelles perspectives d'une collaboration acteurs-chercheurs ?

### *Un enjeu de connaissance et de compréhension qui articule la diversité des savoirs*

Les collaborations entre acteurs et chercheurs permettent de mettre en perspective les différentes composantes de ce système complexe et d'en améliorer la compréhension.

La recherche doit elle aussi, en collaboration avec les acteurs, être mobilisée dans une perspective évaluative, à l'exemple des travaux de **Pierre Madec**, réalisés à la demande et en collaboration avec le PUCA et l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale. Outre la mise à disposition de données comme dans le cas des travaux de **Ludovic Halbert**, une collaboration acteurs-chercheurs peut aussi rendre possible une prise en compte de la multiplicité des impacts des aides publiques. La question des échelles est alors un enjeu important que les collaborations amènent à confronter et à articuler. Par ailleurs, les acteurs ont certaines des clés permettant de répondre aux questionnements liés aux méthodes et concepts mobilisés par les chercheurs.

Un point de vigilance dans l'utilisation des concepts a néanmoins été mis au jour. Les concepts mobilisés par la recherche peuvent en effet avoir un impact sur l'action. Par exemple, l'action associée au concept d'équilibre mobilisé par les économistes a une connotation positive. Or, si cette notion est utile à la production de connaissances, elle ne doit pas se doubler d'un caractère normatif lorsqu'elle est transposée à l'action.

Les participants à l'atelier ont en outre relevé que la majorité des interventions présentées relève de l'économie. Or, d'une part, certaines critiques ont émergé face à l'abstraction de certains modèles et, d'autre part, plusieurs voix se sont élevées pour appeler à la mobilisation d'autres approches (sociologie, histoire, géographie...).

Les savoirs à mobiliser ne se limitent toutefois pas aux seuls chercheurs et à leur discipline : les acteurs eux-mêmes sont concernés. Ainsi, les habitants sont aussi à approcher, aux côtés des institutions. L'ouverture doit aussi passer par la réalisation de comparaisons internationales plus systématiques.

### ***Des outils à construire et partager***

Une interrogation a émergé parmi les présents à l'issue des différentes interventions : comment faire en sorte que le rôle des chercheurs ne se borne pas à une critique des mécanismes observés mais contribue à faire évoluer l'action ?

Une première piste de réponse se trouve dans le dépassement du seul chiffrage. Une réflexion permettant de hiérarchiser les interventions et d'interroger la « bonne » échelle est ainsi nécessaire. Plus encore, acteurs et chercheurs peuvent se retrouver autour de la construction d'outils. La démarche de **Delphis** a à cet égard suscité un fort intérêt du côté des acteurs. Elle consiste en la création d'un outil visant à évaluer les effets de l'action des organismes de logement social sur les territoires, appréhendés sous l'angle de la création d'une valeur locale. Il permet d'identifier les avantages directs retirés de l'action d'un organisme de logement social, en mesurant par exemple les gains en condition de vie des locataires résultant des loyers modérés ou le nombre d'emplois directs générés par l'activité de l'organisme. Pour ce faire, le dispositif rassemble des flux financiers et exprime en parallèle de façon monétaire le « gain » en conditions de vie ou les coûts évités par l'adaptation des logements sociaux. Ce dispositif a été construit de façon partenariale, à partir d'apports de la recherche, dans une dynamique de co-construction entre organismes et au nom du dialogue et de la coopération avec les collectivités. L'enthousiasme palpable autour de cet outil témoigne de l'intérêt de nouer des relations plus fortes entre acteurs et chercheurs.

L'intérêt d'un dialogue est d'autant plus fort qu'il permet de confronter les points de vue. Sur cet exemple précis, **Ludovic Halbert** a ainsi rappelé que l'action doit rester guidée par des choix politiques et non une approche strictement monétaire en termes de coût-bénéfices.



## B. Atelier 2 : La densité : entre volonté des politiques publiques et perception des habitants ?<sup>5</sup>

---

Après avoir été combattue par les pouvoirs publics pour les risques d'insalubrité qui lui étaient associés, la densité a progressivement émergé comme un modèle urbain vertueux. La « ville compacte » ou la « smart growth » deviennent de nouveaux mots d'ordre des politiques urbaines. Elle prend toutefois des formes multiples qui constituent autant de défis pour les pouvoirs publics dont les actions doivent par ailleurs composer avec les aspirations et le vécu des habitants.

### 1. Une densification protéiforme

La densification n'est aujourd'hui pas régie par une politique unique qui en définirait les contours et les modalités d'actions. Ainsi, la densification couvre tout un spectre d'interventions et prend place sur des territoires différents. Elle peut de ce fait être qualifiée de protéiforme.

Les centres urbains font tout d'abord l'objet de densification. Il s'agit à la fois de rendre la ville plus compacte et de limiter l'étalement urbain. Tout l'enjeu est de prendre en compte le vécu de la densité en ville : la densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité urbaine et de la qualité de vie. Une des difficultés de la densification en tissu dense consiste en particulier à ne pas faire l'amalgame entre proximité et promiscuité et à respecter les besoins d'intimité comme la qualité des espaces partagés.

Progressivement, les objectifs de densification visent les espaces périurbains à dominante pavillonnaire. S'ils sont au cœur de stratégies d'aménagement, ils posent le problème de la maîtrise du foncier, souvent détenu en majorité par des particuliers. La densification en tissu pavillonnaire prend plusieurs formes. Elle peut tout d'abord relever d'une politique publique à part entière comme en Amérique du Nord où se sont développées des politiques produisant des « appartements accessoires ». Elles consistent à construire des logements à l'intérieur ou à l'extérieur d'une maison individuelle existante et donc à organiser l'augmentation de la densité résidentielle sans modifier la densité bâtie. Ensuite, une autre modalité de densification possible relève des divisions parcellaires. Elle tient davantage de l'initiative privée, comme en témoigne le phénomène Bimby (pour « *Build in my backyard* ») qui consiste à construire une nouvelle maison sur le terrain d'une maison existante. Ce phénomène est toutefois critiqué pour son caractère individualiste et opportuniste. Enfin, la densification peut se développer à l'intérieur des pavillons à l'initiative des propriétaires et selon un mode plus informel. L'accroissement du parc ne se double ainsi pas de construction neuve. Souvent indétectable et rarement signalée à la municipalité, elle inquiète les acteurs locaux du fait des risques de création d'un parc social de fait.

### 2. Des outils de densification à développer à l'échelle locale

Depuis le milieu des années 1990, des mesures législatives et réglementaires visent à encourager la densification. Toutefois, les objectifs quantitatifs énoncés à l'échelle nationale doivent pouvoir être déclinés au niveau local et se confronter à la diversité territoriale.

---

<sup>5</sup> Pour consulter l'article dédié à l'atelier : <http://acteursdelhabitat.com/10-07-2014-Atelier-2-Densification>

Un constat est partagé : il ne paraît pas souhaitable de densifier partout, ni partout de la même manière. Aussi, une étape de diagnostic qui pose les enjeux et les questionnements est essentielle : quel type de densification pour quels objectifs ? Faut-il privilégier l'interventionnisme ou les stratégies négociées ? Comment assurer l'implication des habitants ? Ces interrogations tendent à faire des acteurs de l'habitat et des élus locaux des aménageurs et des négociateurs.

Afin d'approcher au plus près les réalités territoriales et d'adapter les interventions en conséquence, des recherches-action telles que celles menées par **l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours** sur la commune de Ballan-Miré. Sur cette commune développée à la fin des années 1990, la majorité de la surface relève du régime de propriété privée, ce qui pose une difficulté à l'élaboration de projets d'aménagement. Dans sa recherche-action, l'Agence d'urbanisme a fait une double hypothèse : la division parcellaire serait bénéfique aux propriétaires et générerait une plus-value foncière permettant de réhabiliter les logements et de participer au recyclage des tissus pavillonnaires. De plus, elle pourrait diversifier l'offre de logements et permettre à des primo-accédants plus modestes de s'installer dans la commune. Des simulations ont ainsi été effectuées à la fois sur des îlots particuliers et des secteurs d'ampleur plus importante. Les modes de faire possibles varient donc au gré des situations. Cette recherche a également vocation à proposer une transcription du scénario de densification dans le PLU. Elle pourrait par ailleurs à terme constituer un outil d'aménagement « clé en main » pour les bailleurs ou les SEM qui souhaiteraient intervenir dans le périurbain.

Globalement, le laissez-faire n'est pas plébiscité par les acteurs locaux qui éprouvent le besoin d'un cadre pour mettre en œuvre une densification cohérente mais aussi d'instances plus partenariales entre acteurs concernés (intercommunalités, communes, bailleurs sociaux, particuliers...). Le cadre ne doit toutefois pas être un carcan. La démarche « densification qualitative » menée par le **Conseil général** et le **CAUE du Bas-Rhin** révèle combien les interventions peuvent être variées et invite à élaborer des documents d'urbanisme souples.

### 3. La prise en compte des représentations et des usages habitants

Si la densification pose la question de la conformité des projets avec les documents d'urbanisme et des outils de mise en œuvre, un enjeu majeur, et particulièrement sensible pour les élus locaux, reste son « acceptabilité » aux yeux des habitants. La densité peut-elle coïncider avec un modèle de ville « désirable » ?

L'intervention des pouvoirs publics en faveur de la densification ne peut se passer des représentations des habitants. Or, celles-ci doivent pouvoir être appréhendées finement pour ajuster les actions mises en œuvre et travailler à leur acceptabilité. Dans cette perspective, le **Conseil de développement du Grand Lyon** a mené une enquête auprès des habitants du périurbain et de l'hypercentre de l'agglomération lyonnaise. Cette dernière confirme que la densité est associée à la hauteur et en particulier à l'image négative des barres d'immeubles des quartiers d'habitat social. Ses résultats ont permis d'établir une « grille de critères de qualité urbaine identifiés comme les conditions qui rendent acceptable, voire « désirable », la densité urbaine et la densité humaine pour les habitants ».

Une meilleure connaissance des représentations et perceptions des habitants peut reposer directement sur des coopérations entre acteurs et monde universitaire. Par exemple, les étudiants du

Master Villes et Territoires de l'Université de Toulouse le Mirail ont réalisé pour le compte du CAUE de Haute-Garonne une enquête auprès d'habitants de maisons de ville pour analyser la manière dont cette forme urbaine pourrait constituer une alternative à la maison individuelle. La construction de profils d'habitants montrent que le « choix » de la maison de ville s'effectue dans le cadre de parcours résidentiels relativement contraints et s'appuie rarement sur un discours engagé sur l'urbain. La mitoyenneté est tolérée à condition que la conception du logement permette de protéger l'intimité du ménage. Cette forme d'habitat permet de concilier accession à la propriété, proximité urbaine et cadre de vie agréable.

La connaissance des représentations et des usages n'est pas une fin en soi. Elle doit pouvoir être mobilisée pour favoriser l'implication citoyenne et permettre une densité qui ne soit pas subie mais choisie.

La densification invite à ne pas penser de manière duale : les opérations d'aménagements ne s'opposent pas aux démarches individuelles ; la nature ne s'oppose pas à la ville minérale ; l'initiative publique ne s'oppose pas l'initiative privée ; la densité ne s'oppose pas à la qualité de vie. Tout au contraire, il faut tisser du lien entre enjeux, acteurs et objectifs et ainsi ouvrir la palette des interventions possibles, seules à même de répondre à la diversité territoriale.

### **c. Atelier 3 : Sobriété énergétique, autonomie des personnes : des produits plus intelligents, quels usages par les habitants ?<sup>6</sup>**

La question de la sobriété énergétique ouvre celle d'un changement de paradigme. Alors que l'accès à l'énergie a longtemps été symbole de progrès social, l'émergence des injonctions à la sobriété énergétique pour des motifs liés à la préservation de l'environnement constitue une rupture dans les représentations et les pratiques quotidiennes. Les modes de vie ne se pensent plus dans leur capacité à accéder à l'énergie mais dans la recherche de solutions pour s'en passer. L'habitat doit dès lors s'adapter à ce changement.

Un autre défi lui est posé par la question de l'autonomie et du vieillissement. Il doit alors faire face à une diversité d'enjeux : s'adapter à l'augmentation des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, être le support de la prise en charge médicale, être un moteur de développement et d'innovation pour le secteur des hautes technologies (cf la « Silver Economy »).

Dans les deux cas, les usagers sont au cœur de l'habitat imaginé pour répondre à ces enjeux. Leurs représentations et leurs usages s'en trouvent ainsi interpellés, parfois bousculés, et sont donc à prendre en compte pour en faire des acteurs du changement.

---

<sup>6</sup> Pour consulter l'article dédié à l'atelier : <http://www.acteursdelhabitat.com/10-07-2014-Atelier-3-Usage-des>

## 1. L'habitat « intelligent » : le choix d'un levier d'action technique

Le choix de la technique est justifié par une double rhétorique : celle de l'urgence et de la complexité. D'une part, l'urgence des enjeux énergétiques et ceux liés à l'autonomie des personnes implique de privilégier une recherche de performance à court terme et non une approche relevant du comportemental. D'autre part, la complexité des enjeux à traiter et des réponses ne permet pas une appropriation en amont par des usagers profanes. En ce sens, le levier technique ne relève pas d'une réponse réellement comprise et choisie mais plutôt d'une injonction.

Les dispositifs techniques imaginés définissent alors des normes, des standards ou encore des « bonnes pratiques ». Or, ces derniers se heurtent aux représentations et pratiques des individus, perçus bien souvent comme des freins à la transition énergétique. Aussi, les dispositifs techniques sont présentés comme les supports d'un changement. Le risque de transformer les logements en « machines à habiter » n'est dès lors pas loin.

C'est ainsi la question du rapport entre dispositif technique et usager qui est posée. Trois niveaux d'appréhension du rôle de l'utilisateur peuvent être définis. Tout d'abord, la technique peut supplanter l'utilisateur dans la réalisation de tâches. Ce dernier est totalement pris en charge par le système technique. Ensuite, un niveau d'interaction entre usagers et dispositif : les systèmes techniques réalisent des diagnostics, supervisent ou contrôlent les occupants. En retour, l'utilisateur peut contrôler les dispositifs et recevoir des informations individualisées. Enfin, les dispositifs peuvent être pensés comme des soutiens, des accompagnements au changement des pratiques. Dans ce cas l'utilisateur choisit lui-même d'activer ou non le dispositif, le type d'accompagnement par le système en fonction de ses besoins. L'autonomie et la capacité de jugement des habitants est dès lors prise en compte.

Le dispositif imaginé par différents acteurs locaux (bailleur social, entreprises, laboratoire de recherche) dans le cadre de la [démarche de l'EcoCité Presqu'île à Grenoble](#) est une illustration de la possible adaptabilité de la technique. Concrètement, un pré-équipement est intégré dans les cloisons, et les occupants peuvent ajouter des modules d'assistance ou de surveillance où ils le souhaitent. De même, ils ont la possibilité de déconnecter ces équipements ou les supprimer si besoin. Le dispositif peut s'intégrer dans les équipements déjà présents dans le logement et les améliorer en leur ajoutant des fonctions spécifiques. Le système s'intègre dans l'habitat suivant différents niveaux d'interactions : l'occupant communique avec le logement (éclairage, chauffage), le logement communique avec l'occupant (par le biais d'alertes), les équipements intègrent des possibilités de communication avec l'extérieur. La démarche est qualifiée de « Haute Qualité d'Usage », les usagers ayant la capacité de donner leur avis sur les logements, sur l'intégration des dispositifs, pour améliorer les systèmes expérimentés.

Ainsi, de la contrainte à une prise sur le système, un spectre de situations se dessine.

## 2. Comprendre et accompagner les usages

Quoi qu'il en soit, la technique ne peut pas tout. Certes, les avancées technologiques ont rendu les dispositifs de plus en plus performants : des systèmes intelligents sont désormais capables de raisonner, d'analyser, sont auto-apprenants afin d'avoir une vision plus souple de ce qui relève des usages « normaux » ou d'alerter en cas de besoin. Ils n'en sont pour autant pas moins vulnérables ne serait-ce que parce qu'ils nécessitent des opérations de maintenance. Leur performance est aussi

soumise à une adaptation des services et des acteurs. L'usage doit ainsi devenir le cœur de la réflexion.

De nombreuses recherches ont montré les décalages existants entre les dispositifs techniques et les usages qui en sont faits. Les débats ont été nombreux sur cette thématique durant l'atelier : comment prendre en compte les usages et usagers dans la conception des systèmes techniques ? Comment les faire évoluer ?

Si elle considère la technique comme la seule source du changement, l'action est à sens unique, portée vers l'habitant qui est ainsi rendu responsable des performances du système mis en œuvre. Or, cette responsabilisation n'a aucun effet s'il n'y a pas conscientisation et marges d'appropriation de cette technique par les habitants. C'est à dire qu'ils doivent pouvoir « avoir prise » sur ces systèmes afin de les intégrer dans leurs modes d'habiter. Il faut alors penser le social non pas sous l'angle des risques, mais comme une condition et une ressource pour le changement.

Or, de nombreux travaux émergents, notamment en sociologie de l'énergie, montrent qu'avec cette technicisation des logements, l'habiter devient une action complexe. Cette complexité s'avère largement inégalitaire puisqu'elle renvoie aux compétences de chacun à l'appréhender et y faire face, c'est à dire aux capitaux sociaux ou culturels des individus. Des mécanismes de jugement viennent évaluer les modes de vie et les consommations des individus, jusque dans l'intimité de leurs logements.

Pour que les habitants deviennent des acteurs du changement, il importe en premier lieu qu'ils disposent d'une information claire et compréhensible. Les dispositifs imaginés pour disposer d'information sur les consommations et les usages doivent toutefois se doubler d'actions tournées vers les représentations et le ressenti des habitants. Mieux les comprendre permet aussi de les faire évoluer. Cela implique sans doute une évolution dans les métiers des opérateurs. Le levier comportemental a tout autant sinon plus d'importance que le levier technique. La combinaison des deux ouvre en tout cas la voie à de nouveaux compromis sociotechniques.

Les coopérations acteurs-chercheurs sont porteuses de plusieurs enjeux et perspectives. Elles peuvent tout d'abord permettre de dépasser les décalages entre catégories d'action et catégories d'analyses. Des démarches expérimentales conjointes en sont un bon levier. Elles ouvrent également la voie à de premières réponses aux questionnements sur la légitimité des techniques, les modalités de leur définition, leurs acteurs et leurs finalités. L'intégration plus large des usagers, dont la quotidienneté est souvent laissée de côté, peut également reposer sur des expérimentations conjointes entre acteurs et chercheurs. Par ailleurs, ces coopérations peuvent aussi répondre à un enjeu de formation des personnels de proximité. Sur le terrain, ils permettent d'articuler les objectifs du bailleur, les dispositifs conçus, avec les usagers et leur quotidien. Pour pouvoir assurer pleinement leur rôle de médiateurs entre ces usagers et les techniques, ils doivent bénéficier d'un accompagnement.

S'il y a bien une urgence, c'est celle qui consiste précisément à aller à rebours d'une rhétorique de l'urgence et à prendre le temps d'instaurer ces espaces de débat. Cet atelier en aura été une première étape.

## D. Atelier 4 : Comment faciliter le parcours résidentiel des personnes à (très) faibles ressources ?<sup>7</sup>

---

De prime abord, la notion de « parcours résidentiel » peut interpeller, l'essentiel étant que tout le monde soit logé et bien logé. Sa mise en dynamique permet pourtant de poser la question de l'accès au logement sous l'angle de la possibilité d'en changer, en fonction des circonstances de la vie. L'atelier a révélé combien cette possibilité semble être un privilège réservé aux ménages les plus aisés. Les plus modestes sont en effet fortement contraints dans la réalisation de leurs aspirations résidentielles.

### 1. Un système grippé

Les dispositifs imaginés pour pallier les difficultés des plus modestes ou favoriser un parcours « ascendant » ne suffisent plus. Ainsi, l'évidence qui consiste à dire que le logement social leur est destiné est battue en brèche par les faits. Ce sont les premières victimes de la rareté comme de l'inadaptation de l'offre à leurs besoins.

#### *L'hébergement institutionnel : quand le sas devient une nasse*

La réponse des pouvoirs publics reste faible et relève de rustines plus que d'autre chose, comme l'illustre l'exemple de l'hébergement. Pensé comme un sas provisoire, les recherches de **Marie Lanzaro** révèlent pourtant combien il peut devenir durable, sans être pour autant une solution satisfaisante. En dépit des démarches engagées par les personnes hébergées pour « sortir » de l'hébergement, toutes ne se voient pas proposer un logement. Leur prise en charge par l'Aide Sociale à l'Hébergement (ASH) s'inscrit alors dans des temporalités très longues (jusqu'à 3 ans).

Mais comment l'expliquer ? En premier lieu, il faut pointer un « simple » manque de logements. Ensuite, une partie de l'offre libérée n'est pas adaptée aux personnes hébergées, en termes de taille de logements, de localisation et de montants de loyers. Une autre difficulté vient s'ajouter, liée au « statut » d'hébergé. Les conditions et modes d'habitat dans l'ASH, très distinctes de celles du droit commun, suscitent des craintes parmi les réservataires et les bailleurs, les ménages n'étant pas jugés aptes à vivre dans des logements de droit commun. Dans certains cas, cet éloignement perçu va jusqu'à faire des personnes hébergées des personnes « à risque ».

Ce type de représentation se retrouve également pour les ménages relevant du DALO qu'ils soient ou non hébergés en structure institutionnelle. **Pierre-Edouard Weill** précise ainsi que sur les territoires qu'il a observés les immeubles neufs ne leur sont pas dédiés : les grandes familles en particulier sont prioritairement orientées vers les zones les plus dégradées du parc, choix motivé par la présence de grands appartements et un fort turn-over qui les rend plus faciles d'accès.

Le système de l'hébergement lui-même peut être mis en débat : la procédure de relogement des ménages est complexe et très contraignante et pousse les acteurs à faire un tri à la « logeabilité ».

---

<sup>7</sup> Pour consulter l'article dédié à l'atelier : <http://www.acteursdelhabitat.com/10-07-2014-Atelier-4-Parcours>

### ***Des ménages captifs du logement social***

L'entrée dans le logement social ne marque quant à elle pas toujours une étape vers un autre logement quel qu'en soit le statut d'occupation. En effet, la stagnation, voire la baisse sur certains territoires du taux de rotation, montrent que les ménages en sont captifs. Cette captivité est d'ailleurs l'une des causes principales du phénomène de refus d'attribution : les ménages écartent les propositions de logement qui ne les satisferaient pas pleinement, par crainte de ne pouvoir en changer par la suite.

La stabilité du surpeuplement dans le logement social depuis 25 ans révèle bien ses difficultés à absorber ce besoin de mobilité. La mobilité est pourtant la principale modalité permettant de générer de l'offre : quatre cinquièmes des attributions se font en effet dans le logement existant.

Travailler plus en profondeur sur la structure du parc social est en tout cas nécessaire, tant il ne constitue pas un ensemble unique. Une meilleure appréhension de cette structure peut être une piste pour ouvrir la voie à des parcours résidentiels plus dynamiques.

## **2. L'accession à la propriété : une réponse à mettre en débat**

Contrairement à certaines postures ou discours politiques, l'accession à la propriété n'apporte qu'une réponse partielle et parfois très incomplète à la question de la mobilité dans le parc social.

Les travaux d'[Anne Lambert](#) invitent à mettre en débat le mot d'ordre politique du « tous propriétaires ». Tout d'abord, la mise en place de différentes aides à l'accession ne suffit pas à compenser la montée des inégalités économiques et statistiquement les catégories modestes « décrochent ». Par rapport aux autres ménages, il est de plus en plus coûteux pour ces dernières d'accéder à la propriété. Ensuite, le mot d'ordre de l'accession a des effets sur la distribution spatiale des ménages : ils sont contraints de s'éloigner des centres urbains, les aides qui leur sont accordées ne leur permettant pas d'y entrer ou de s'y maintenir. Enfin, l'accession a des effets sur l'accès à l'emploi et aux équipements collectifs dont les équipements scolaires. Les emplois tertiaires peu qualifiés souvent situés en première couronne d'agglomération deviennent moins accessibles, ce qui conduit au retrait du marché du travail salarié des femmes les moins qualifiées. Cet éloignement engendré par l'accession pose d'ailleurs la question de l'ancrage dans les territoires.

Concernant l'école, les attentes vis-à-vis de meilleures conditions scolaires sont souvent déçues. La représentation selon laquelle le rural protège socialement et ne comporte pas de ZEP est biaisée. Les trajectoires d'accession s'éloignent alors du rêve initialement projeté. Par ailleurs, les divorces et séparations comme les mobilités professionnelles percutent l'idée d'une accession tremplin, dont la caractéristique première est bien un ancrage de longue durée.

Concernant plus largement les politiques du logement, le soutien à l'accession à la propriété s'apparente à une forme de privatisation de la réponse à la question du logement qui, en bout de chaîne, pourrait conduire à estimer que l'offre locative privée accessible n'a pas à être développée. Or, il y a bien là des enjeux politiques à débattre.

Le coût de l'accession n'est en tout cas pas que financier et son caractère prétendument sécurisant ne peut être avéré qu'à l'aune d'une approche globale. La recherche du bon équilibre devient donc l'enjeu premier.

### 3. Adopter une approche systémique

Une action pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et en particulier ceux dotés de faibles ressources doit passer par une approche plus systémique, tant au niveau des ménages, des acteurs que des politiques menées. C'est là une des conditions nécessaires pour que les ressorts d'un système largement grippé se détendent.

#### *Les ménages : des parcours résidentiels imbriqués dans des parcours de vie*

Les caractéristiques des ménages doivent tout d'abord être les socles premiers de la production d'offre et des mécanismes élaborés dans le sens de cette production. Cela est vrai pour tous les segments, du logement social au logement locatif privé en passant par l'accession. Par ailleurs, il est nécessaire de prendre la mesure des interactions entre parcours résidentiel et parcours de vie : la question du logement est en effet imbriquée dans ces parcours de vie et a des incidences sur ce dernier. En miroir, la situation administrative, économique, familiale... joue sur le parcours résidentiel. Les recherches d'[Emilie Elongbil Ewane](#) portant sur les familles algériennes à Lyon et turques à Berlin dans les années 1960-70, rappellent que les migrants sont les plus mal-logés, non pas parce qu'ils sont pauvres, mais parce qu'ils sont migrants.

Les outils de la puissance publique ne peuvent en tout cas pas s'imposer aux ménages comme si seul comptait leur « besoin logement ». Leurs aspirations sont aussi à prendre en compte. Le fait d'être pauvre ou migrant ne doit pas priver de son droit à choisir et à formuler des aspirations. Pour [Christophe Robert](#), il s'agit là du même débat que celui sur l'offre valable d'emploi.

Partir des publics constitue une piste à considérer avec attention, ne serait-ce que concernant les outils et dispositifs mis en place. Par exemple, la complexité de la procédure DALO est-elle adaptée au public qu'elle vise, pour une large part dans une situation de précarité forte et ne maîtrisant pas toujours la technicité du vocabulaire employé ? Les personnes ne peuvent s'adapter à ces dispositifs. Tout au contraire, c'est aux dispositifs de s'adapter aux personnes.

L'approche par les parcours est en tout cas indispensable. Pour les plus précaires en particulier, s'intéresser aux ruptures en amont ouvrira la porte à une amélioration de la situation des ménages sur le long terme ainsi qu'à une mobilisation plus pertinente de la dépense publique.

#### *Décloisonner les logiques des acteurs de la production pour des politiques intégrées*

Les acteurs de la production de l'offre doivent eux aussi sortir d'un certain cloisonnement. [Marie Lanzaro](#) appelle par exemple de ses vœux un decloisonnement des actions entre associations et bailleurs sociaux dans le cadre du relogement des personnes hébergées en structures institutionnelles. [Pierre-Edouard Weill](#) propose quant à lui une mobilisation plus forte des bailleurs privés et d'Action Logement dans le relogement des ménages DALO.



Le sujet de l'hébergement est à appréhender de façon beaucoup plus globale que celle d'un secteur avec ses lois, ses dispositifs et ses acteurs. A cet égard, on peut s'étonner que les futures métropoles ne comptent pas l'hébergement parmi leurs compétences obligatoires. Peut-on sérieusement penser les politiques de l'habitat sans l'hébergement ?

Plus largement encore, la politique de l'habitat, c'est avant tout une politique territoriale. Les connexions entre l'offre produite, les territoires concernés et les politiques qui y sont conduites doivent être anticipées. Cela pose la question de la place des collectivités, dont on voit qu'elles sont assez absentes des propos des différents intervenants. S'il peut s'agir d'un angle mort de la recherche – elles ne sont pas prises pour objet – cette absence semble aussi être un miroir d'une action en sourdine. Or, le support de leur intervention, les territoires, portent en germe une partie des réponses.

Toutefois, la territorialisation ne peut pas tout et ne doit pas devenir un palliatif des défaillances de l'État.

## E. Atelier 5 : La rénovation urbaine : a-t-elle répondu à l'exigence de « mixité »<sup>8</sup>

---

Depuis les années 1990, la mixité sociale s'est imposée comme une catégorie de l'action publique voire une norme. Elle a servi de support à la mise en œuvre de la politique de rénovation urbaine engagée en 2003 avec le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Alors que le lancement d'un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain a été acté, la place de la mixité sociale dans la politique de rénovation urbaine est à interroger, en particulier sous l'angle de sa mise en œuvre et des effets produits. Quatre chercheuses se sont prêtées à l'exercice au cours de cet atelier à partir des évaluations et recherches récentes.

### 1. Les limites d'un mot d'ordre national

Dès les années 1970, plusieurs travaux de recherche ont contribué à déconstruire les présupposés de la mixité sociale, remettant par exemple en cause son rôle supposé intégrateur ou montrant que le flou conceptuel qui l'entoure a permis de modifier et contrôler la répartition de populations catégorisées comme immigrées ou issues de l'immigration.

L'invocation de cet objectif dans la conception et la mise en œuvre du PNRU engagé en 2003 est de son côté porteur de certaines impasses. Elle s'est en premier lieu traduite par la diversification des statuts de logements disponibles et non directement une action sur le peuplement. Ensuite, elle a tout d'un mot d'ordre prescripteur qui se double d'une vision uniforme des espaces concernés par la rénovation urbaine. **Barbara Allen** indique ainsi que sa convocation dans le PNRU fait l'impasse sur les organisations urbaines et sociales des sites, leur situation au regard des communes et agglomérations, leur composition sociale ainsi que leur antériorité dans la politique de la ville. Elle rappelle également que la mixité sociale s'est souvent limitée à l'idée d'attirer des populations nouvelles issues des classes moyennes. Bien qu'il soit présent depuis le début de la politique de la

---

<sup>8</sup> Pour consulter l'article dédié à l'atelier : <http://www.acteursdelhabitat.com/10-07-2014-Atelier-5-Renovation>

ville, ce souhait reste abstrait et semble contradictoire avec l'objectif premier d'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers.

Ces constats invitent à interroger la capacité d'un programme national à prendre en compte la diversité territoriale : doit-il être adapté à cette diversité ? Les politiques mises en œuvre doivent-elles être plus souples, pour pouvoir être adaptées par les acteurs locaux ? Une piste évoquée pour répondre à ces questions consisterait à élaborer une nouvelle typologie des sites à partir notamment d'une typologie réalisée dans les années 1990 par la Direction Régionale de l'Équipement Île-de-France (DREIF).

## 2. La mixité sociale : un enjeu peu présent localement

Au niveau local, il apparaît que la mixité est un enjeu peu présent. A partir de ses travaux sur les villes moyennes de la Région Bretagne, **Solène Gaudin** montre que les interventions sur les quartiers d'habitat social n'ont pour l'essentiel pas été guidées par l'objectif de mixité sociale. Dans les 7 sites de la Région inscrits dans le PNRU, le terme « mixité » est bien présent dans les conventions, toutefois, il disparaît presque totalement des enjeux ciblés par les acteurs locaux. Sur les 7 conventions signées, une seule aborde la question de la mixité sociale dans le diagnostic urbain. Les entretiens réalisés avec les principaux acteurs des PRU confirment que la mixité n'a pas été un élément déterminant dans leurs choix d'intervention. A partir des échanges acteurs-chercheurs organisés par Profession Banlieue, **Christine Lelévrier** fait le même constat : bien que la mixité soit une valeur partagée, elle n'a pas représenté une préoccupation centrale pour les acteurs locaux. Cela est particulièrement vrai pour ceux du département de Seine-Saint-Denis dont les réflexions et discussions ont davantage porté sur l'accessibilité au logement et à la ville, l'éducation, les usages de l'espace, l'insertion des populations, et la gestion. En outre, dans le cas de la Seine-Saint-Denis, un défaut d'échelle se révèle : les problématiques de ségrégation, de pauvreté et d'accès aux transports et aux équipements se situent à l'échelle de la région plus qu'à l'échelle des quartiers en difficultés. Or, l'articulation entre rénovation urbaine et politique de droit commun se fait difficilement (quand elle se fait). Les liens avec la loi SRU ou encore les politiques de transport devraient pourtant passer pour naturels.

Cette place marginale occupée à l'échelle locale par la mixité sociale illustre en tout cas le décalage entre des objectifs portés à l'échelle nationale et des situations locales bien plus complexes.

## 3. Quelle mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine ?

Si la mixité sociale n'a pas été un mot d'ordre au niveau local, a-t-elle une réalité dans les quartiers en rénovation urbaine ?

Il faut tout d'abord rappeler que l'injonction nationale à la mixité sociale est partie du postulat selon lequel les sites concernés n'étaient pas mixtes. Or, une telle affirmation pose question dans la mesure où les critères permettant de « mesurer » la mixité d'un quartier n'ont pas été débattus et ont relevé d'interprétations locales. De nombreuses études montrent que le seul critère de la Profession et Catégorie Socioprofessionnelle (PCS), aussi détaillée soit-elle, ne suffit pas pour comprendre l'inscription des individus dans un espace et dans leur logement. Par ailleurs, quelle est la bonne

échelle territoriale d'application de ces critères ? Au-delà, peut-on isoler mixité sociale et trajectoires sociales et résidentielles des ménages ?

En outre, les études existantes ont montré qu'une large part des quartiers concernés se caractérisaient par une diversité en termes d'offre de logements et de population ayant connu des trajectoires sociales et résidentielles variées. La diversité interne des quartiers a ainsi souvent été négligée.

La mise en œuvre de la diversification de l'habitat fait par ailleurs apparaître des contradictions. Si l'amélioration du cadre de vie fait consensus, l'impact du PNRU sur la diversification de l'habitat et la mixité sociale reste très incertain et inégal selon les sites. Par exemple, alors que les différents projets dans les villes moyennes bretonnes ont toujours mis en avant la diversification typologique, la réalisation des programmes a en fait contribué à une uniformisation de l'offre reconstruite. En Seine-Saint-Denis, l'importance des reconstructions sur site n'a pas entraîné de modifications radicales de l'offre de logement. Bien que ces constructions aient pour objectif de répondre aux besoins des populations sur place, la rénovation urbaine a davantage contribué à accompagner des différenciations structurelles entre territoires de l'Île-de-France qu'à les réduire.

#### 4. Mixité sociale et place des habitants dans la rénovation urbaine

Les effets des opérations de rénovation urbaine sur les trajectoires sociales et résidentielles des ménages constituent également un enjeu majeur. **Nathalie Buchot** a proposé une lecture de deux opérations de démolition sous l'angle du vécu et du sensible à partir d'une méthode qualifiée de « géocontextuelle du lieu de vie, des habitants et des quartiers ». L'objectif de cette recherche, menée pour le compte de **l'Union Sociale pour l'Habitat**, d'**Angers Habitat** et du **Toit Angevin**, consistait à appréhender l'impact de la rénovation urbaine sur les habitants les plus précaires afin de répondre aux critiques qui affirment que « la rénovation urbaine n'a pas été bénéfique aux catégories les plus précaires ». La focale adoptée était donc celles des perceptions des habitants les plus vulnérables et de leur mobilité résidentielle et sociale. Les ménages ont été sélectionnés par les commanditaires, identifiés comme « les plus réfractaires à déménager », du fait de leur précarité au moment du relogement, précarité définie à partir de « la situation financière difficile des personnes », du « nombre d'enfants compliquant la mobilité résidentielle », des « difficultés d'intégration au lieu et de relation aux autres ». Cette recherche invite à dépasser la notion de mixité sociale, qui ne constitue pas une préoccupation centrale des habitants, pour l'enrichir d'une attention plus soutenue à la qualité de l'environnement et à son influence sur les modes de vie. Par exemple, l'enquête menée révèle que le calme et la sécurité sont des facteurs de mobilité résidentielle et d'appropriation. Cette focale sur les perceptions gagnerait à être enrichie par les travaux sur les conditions de travail et les appartenances sociales qui contribuent à les structurer.

Les échanges ont ouvert des perspectives de travail et de réflexion à venir entre acteurs et chercheurs : acquisition d'une meilleure connaissance de la diversité des situations locales, analyse du rôle spécifique de la rénovation urbaine et de son articulation avec les politiques de droit commun, réflexion sur la conception et les conditions méthodologiques des enquêtes engagées, mise en place d'échanges habitants-chercheurs-praticiens.

### III. Table-ronde : découvertes, surprises, pistes de coopération, dialogue acteurs – chercheurs...

#### L'intérêt des travaux de recherche pour les acteurs

Les différents acteurs de la table-ronde reviennent tout d'abord sur leurs impressions générales vis-à-vis des ateliers qu'ils ont suivis.

**Isabelle Rueff**, qui a participé à chacun des ateliers se dit surprise par le foisonnement et la richesse des travaux présentés, ne réalisant pas à quel point les acteurs de l'habitat constituaient un réel terrain d'observation. Elle avance que pour les acteurs, l'intérêt de tels travaux est qu'il leur permet de prendre du recul. En effet, les sujets qui font le quotidien des acteurs comme la mixité sociale, la densification, l'efficacité des aides publiques, la sobriété énergétique, les parcours résidentiels... lorsqu'ils constituent des objets d'étude sur un temps long, ouvrent sur une posture plus critique et une réflexion sur la pertinence des actions menées. La recherche vient interroger les acteurs sur leurs pratiques jusqu'à parfois les amener à prendre conscience qu'ils « tournent le dos à la cible » ou qu'ils sont sujets à des contradictions ou des tensions entre différents enjeux : entre gestion de l'urgence et nécessité de développer une vision à moyen terme, décalage entre le national et le local, décalage entre le rêve et la réalité (sur la sobriété énergétique par exemple). Les solutions technologiques peuvent en effet se heurter à des usages.

**Josselin Kalifa** de son côté a assisté à deux des ateliers. Il se dit ainsi impressionné par la qualité des travaux et les connaissances des chercheurs. Il rappelle ainsi, en tant que représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations, combien cette dernière est très sensible à l'évolution des politiques publiques, compte tenu du contexte très encadré dans lequel elle intervient. Aussi, prendre la mesure de l'évolution des objectifs telles que la recherche le permet est indispensable. Tout en amenant à prendre de la hauteur, les ateliers ont aussi révélé la proximité des analyses des chercheurs avec le terrain, forte d'enseignements.

**Marie-Christine Detraz** s'est penchée sur la question des parcours résidentiels, du maintien à domicile des personnes âgées et de la rénovation urbaine. Pour elle, voir à l'œuvre des chercheurs qui travaillent auprès des bailleurs sociaux et sur le thème de l'habitat est réjouissant. Ils permettent ainsi aux acteurs de réfléchir. Compte tenu des décisions qui habitent le quotidien des acteurs, être nourri est une vraie plus-value. Les moments comme cette journée posent aussi beaucoup de questions et ouvrent la voie sur de nouvelles réflexions : « comment on fait avec tout ça ? ».

**Joachim Soëtard** souligne pour sa part que les différents thèmes abordés font largement écho au Congrès HLM de septembre 2014, axé sur la question de la maîtrise des coûts. En somme, la recherche est engagée dans un « marathon », suivant les évolutions des politiques et des acteurs sur le temps long. Les acteurs sont aussi soumis à des injonctions, de façon constante. Le mot est d'ailleurs revenu à plusieurs reprises : injonction à la sobriété énergétique, injonction à la mise en place de politiques immédiatement efficaces, injonction à la construction... Ces injonctions, que l'on peut comprendre au regard des difficultés économiques ne doivent pas faire fi d'une question centrale : l'adaptation de l'offre à la demande. De ce point de vue, la recherche offre des piquères de rappel.

## Des pistes de recherche émanant des acteurs

Les candidatures reçues dans le cadre du prix de thèse sur l'habitat social sont porteuses d'un premier enseignement en termes de champs de recherche.

**Joachim Soëtard** rappelle ainsi que peu de thèses liées à l'économie ont été proposées. Le climat de confiance nécessaire à l'accès aux données permettant de mener à bien ce type de travaux doit pouvoir s'instaurer. Sur ce point, **Jean-Claude Driant** rappelle que l'absence de l'économie en tant que discipline est « un serpent de mer ». Il semble néanmoins qu'un certain frémissement se fasse sentir, autour par exemple des budgets publics et de la transformation du modèle économique du logement social. Ces thématiques suscitent plus de curiosité que par le passé chez les économistes qui traditionnellement en France ont tendance à délaisser les questions d'habitat et de territoires. **Josselin Kalifa** estime de son côté que le financement des politiques nationales et leur impact ont fait l'objet d'un traitement important jusqu'alors. L'élément déterminant selon lui et qui mérite d'être creusé est le financement apporté par les collectivités territoriales et toutes les autres formes de garanties. Il suggère également de se pencher sur le fonctionnement du système général du financement qui repose sur le Livret A.

**Marie-Christine Detraz** estime pour sa part que des recherches sont à conduire sur la question du parc privé, dont les acteurs sont bien souvent hermétiques à ceux du logement social. Par ailleurs, **Joachim Soëtard** invite à creuser la question de la représentation du logement locatif social qui reste selon lui assez peu traitée. Du côté de l'économie, il reprend les propos de l'un des intervenants : « peut-on résumer toute une activité à sa monétarisation ? ». Il s'agit là selon lui d'une vraie question d'autant que celle du « rendre compte général » est posée.

## Les enjeux des relations pour demain

Plusieurs enjeux se posent pour l'avenir. Si le marathon de la recherche évoqué par **Joachim Soëtard** donne à voir un ensemble considérable de travaux, **Jean-Claude Driant** pose la question de l'accessibilité de ces travaux aux acteurs. Une journée telle que celle-ci permet de les montrer mais il est aussi nécessaire que les acteurs puissent s'en saisir spontanément et qu'ils aient les moyens de le faire.

Un autre point à travailler relève des modalités par lesquelles permettre la remontée des questionnements qui émanent des acteurs. En effet, si une partie de la recherche est en auto-commande, auto-commande évidemment nécessaire puisqu'elle conditionne l'indépendance de la recherche, les acteurs doivent aussi pouvoir impulser des pistes de recherche.

Un mot sonne alors comme un défi pour l'avenir : la transformation. Transformation d'une part des travaux des chercheurs pour et vers l'action et d'autre part des questionnements des acteurs pour et vers la recherche. L'existence d'acteurs intermédiaires, de traducteurs, en capacité de jouer ce rôle est alors mise en débat. Le PUCA en particulier est typiquement le type d'institutions qui s'est appliqué à développer de telles actions.

**Marie-Christine Jaillet** pose la question des modalités de construction d'une plus grande cohérence entre les actions des uns et des autres ainsi que celles des échelles : une diversité de modalités de coopération est à construire et à pérenniser. **Jean-Claude Driant** estime en particulier que les

coopérations sous la forme de travaux d'étudiants de Master, placés en situation de réponse à une commande, sont à développer encore plus.

**Marie-Christine Jaillet** souligne combien les lieux d'échanges tels que cette journée sont précieux. Ils permettent aux chercheurs d'assumer pleinement la responsabilité qui est la leur de porter et transmettre les résultats de leurs travaux. Les modalités de coopération qui s'ouvrent sont alors nombreuses. Le REHAL a toutefois aussi besoin d'un « tout petit peu de moyens pour faire fonctionner un réseau ».

Les acteurs doivent aussi pouvoir accepter que les chercheurs soient modestes et qu'ils puissent dire « non, nous n'y arriverons pas ». Le rôle de la recherche est de rendre intelligible, de contribuer à éclairer mais elle ne peut pas tout éclairer. Par ailleurs, le milieu universitaire n'a pas le monopole de la recherche sur le champ de l'habitat. En effet, une partie de l'activité des bureaux d'études relève également de la production de connaissances sur ce champ.

Les différents acteurs présents se disent tout à fait satisfaits de la journée, des interventions qu'ils ont pu entendre de la part des chercheurs mais aussi des possibilités qui leur ont été données de s'exprimer librement, sans affrontement. En somme, comme le rappelle **Marie-Christine Jaillet**, « la question de la légitimité des chercheurs à prendre la parole est réglée ». Des cadres de coopérations se sont construits, où le rôle de chacun est accepté et où chacun, à sa place, peut avancer dans une dynamique commune. Les réflexions des acteurs et des chercheurs entrent en résonance. L'enjeu à présent est de s'assurer qu'un écho durable puisse résonner.

## IV. Conclusions et perspectives

En conclusion de cette journée, **Dominique Belargent** remercie l'ensemble des intervenants, des chercheurs et des animateurs. Il adresse un remerciement particulier à la Caisse des Dépôts et Consignations pour ses réflexions, ses suggestions et son appui financier au réseau depuis 2007. Il souligne combien il est précieux pour le réseau des acteurs de l'habitat de coopérer avec le REHAL, tant pour l'organisation de ces manifestations que pour l'élaboration du répertoire de la recherche, qui constitue un interlocuteur collectif comme il en existe très peu dans le milieu de la recherche. Cette journée, très importante pour les deux réseaux, a mobilisé beaucoup de personnes, en amont pour sa préparation mais aussi en termes de participants.

Il ne s'agit pas tant de se demander si cette journée donne envie de continuer – les présents semblent unanimes sur ce point – mais comment continuer ?

Il est tout d'abord plus que nécessaire de poursuivre le recensement de travaux et des coopérations. C'est un chantier en continu et très important par les contenus qu'il dégage mais aussi par l'effet de réseau qu'un tel panorama peut avoir. En effet, chacune des fiches, en offrant les coordonnées d'un interlocuteur, ouvre sur de nouveaux liens et la création de coopérations. Afin qu'il puisse être utilisé efficacement, le site Internet du réseau des acteurs de l'habitat et de l'USH en propose à présent une lecture à partir d'un moteur de recherche et de mots-clés.<sup>9</sup> En 2015, il conviendra de mieux

<sup>9</sup> Voir : <http://www.acteursdelhabitat.com/spip.php?rubrique76>

recenser les travaux conduits par les collectivités territoriales. Ensuite, il faut se donner les moyens d'alimenter le débat et de le promouvoir. Cela passe notamment par la création de liens plus horizontaux. Des lieux de socialisation de la recherche suscitent à cet égard l'intérêt des acteurs, il convient de les développer en région. Le réseau des acteurs de l'habitat et le REHAL souhaitent être force de propositions et d'appui en ce sens. Il paraît également important d'impulser des travaux de recherche. Dans cette optique, une attention plus soutenue portée aux questions des acteurs est une piste, car elle peut permettre de construire des perspectives de recherche.

Le lancement d'un appel à contribution pour 2015 est évoqué, dont les modalités pourraient reposer sur un travail conjoint entre acteurs et chercheurs...

**Dominique Belargent** rappelle enfin aux présents le rendez-vous du 13 novembre 2014 : « Le logement au service de l'emploi : quelles réalités dans les territoires ? »<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Les ressources de la journée du 13 novembre 2014 (Logement et emploi) : <http://www.acteursdelhabitat.com/Les-ressources-de-la-journee-du-13>

## V. Le Réseau des acteurs de l'habitat remercie les intervenants pour leur précieuse contribution :

Journée animée par **Bernard Loche**, Journaliste

Message enregistré de **Sylvia Pinel**, Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement

### Le sens et les enjeux de la coopération acteurs-chercheurs dans le domaine de l'habitat et du logement

- **Claire Delpech**, Responsable des politiques territoriales de l'habitat, Assemblée des Communautés de France
- **Patrick-Paul Duval**, Chargé de mission Bâtiment et Ville durable, DGRI, Ministère de l'Education nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche
- **Marie-Christine Jaillet**, Directrice de recherche au CNRS, Animatrice du REHAL
- **Frédéric Paul**, Délégué général, L'Union sociale pour l'habitat

### Cinq ateliers acteurs-chercheurs : recherches et actions

#### Atelier 1 : Les aides publiques au logement : quelle efficacité ? Le logement social : création de valeur pour les territoires ?

- **Guillaume Chapelle**, Doctorant en économie, LIEPP, Sciences Po-Paris
- **Dominique Duret**, Directeur général, Méduane Habitat Laval
- **Antoine Goujard**, Économiste, OCDE
- **Ludovic Halbert**, chercheur au CNRS, rattaché au Laboratoire Techniques, Territoires, Sociétés de l'Université Paris-Est
- **Dominique Hoorens**, Directeur des études économiques et financières, L'Union sociale pour l'habitat (animateur de l'atelier)
- **Charlotte Limousin**, Chargée de mission, Association Delphis
- **Pierre Madec**, Économiste, Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), Centre de recherche en économie de Sciences Po
- **Corentin Trévien**, Économiste, division Marchés et entreprises, Insee

#### Atelier 2 : La densité : entre volonté des politiques publiques et perception des habitants ?

- **Jérôme Baratier**, Directeur de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours
- **Brigitte Bariol**, Déléguée générale de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (animatrice de l'atelier)
- **Fabrice Escaffre**, Maître de conférences, Université de Toulouse, LISST-CIEU
- **Jean-Frébault**, Président du Conseil de développement, Grand Lyon
- **Valérie Laforgue**, Architecte-Urbaniste, Chargée de mission au CAUE du Bas-Rhin
- **Noëlle Seibert**, Cheffe de projet « Densification qualitative », Conseil général du Bas-Rhin et
- **Anastasia Touati**, Chargée de projet au PUCA et chercheur associée au LATTs

#### Atelier 3 : Sobriété énergétique, autonomie des personnes : des produits plus intelligents, quels usages par les habitants ?

- **Christèle Assegond**, Sociologue, ETIcS, Université François Rabelais, Tours
- **Dominique Belargent**, Responsable des partenariats institutionnels, L'Union sociale pour l'habitat (animateur de l'atelier)



- **Afif Benyahya**, Conseiller technique auprès de la Directrice générale, Lille Métropole Habitat
- **Jérôme Lair**, Directeur du développement, Pluralis Habitat
- **Alice Rouyer**, Géographe-urbaniste, Enseignant-chercheur, LISST, Université Toulouse 2 Le Mirail
- **Isam Sharour**, Professeur à l'Université de Lille 1/Polytech'Lille, Directeur du Laboratoire Génie Civil et géo-Environnement (LGCgE)
- **Pascal Ughetto**, Sociologue, LATTs, Université Paris Est Marne la Vallée

#### Atelier 4 : Comment faciliter le parcours résidentiel des personnes à (très) faibles ressources ?

- **Jean-Claude Driant**, Professeur, Institut d'urbanisme de Paris
- **Emilie Elongbil-Ewane**, doctorante, Laboratoire de recherches historiques de Rhône-Alpes (LARHRA), Université Lumière Lyon 2
- **Anne Lambert**, Sociologue, chercheuse à l'Ined, chercheuse associée au Centre Maurice Halbwachs
- **Marie Lanzaro**, Docteure en urbanisme, Chercheuse associée au Lab'Urba, ATER à l'Université Paris Est Créteil
- **Pierre Madec**, Economiste, Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), Centre de recherche en économie de Sciences Po
- **Christophe Robert**, Délégué général Adjoint, Fondation Abbé Pierre
- **Pierre Edouard Weill**, Sociologue, post doctorant à l'Université Paris 1-Sorbonne, Enseignant Université de Strasbourg et Université Paris-Dauphine

#### Atelier 5 : La rénovation urbaine : a-t-elle répondu à l'exigence de « mixité » ?

- **Barbara Allen**, Docteur en sociologie, Chercheur consultant au CSTB
- **Nathalie Buchot**, Chercheuse associée, ESO Le Mans, Université du Maine
- **Solène Gaudin**, Professeure agrégée au sein du département de Géographie de l'université Rennes 2 et chercheuse associée au laboratoire ESO-Rennes UMR CNRS 6
- **Christine Lelévrier**, Sociologue-urbaniste, Professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris
- **Béatrix Mora**, Directrice des politiques urbaines et sociales, L'Union sociale pour l'habitat (animatrice de l'atelier)

#### Table-ronde : découvertes, surprises, pistes de coopération, dialogue acteurs – chercheurs...

- **Marie-Christine Detraz**, Vice-Présidente de Lorient Agglomération, Présidente du Club Habitat et Décentralisation de Bretagne
- **Jean-Claude Driant**, Professeur, Institut d'urbanisme de Paris
- **Marie-Christine Jaillet**, Directrice de recherche au CNRS, Animatrice du REHAL
- **Josselin Kalifa**, Directeur des prêts et de l'habitat, Direction des Fonds d'épargne, Caisse des Dépôts
- **Isabelle Rueff**, Directrice générale de l'OPAC de l'Isère et Présidente de l'ARRA Hlm
- **Joachim Soëtard**, Directeur de la communication, L'Union sociale pour l'habitat

#### Conclusions et perspectives

- **Dominique Belargent**, Responsable des partenariats institutionnels, L'Union sociale pour l'habitat

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

[contact@rehal.fr](mailto:contact@rehal.fr)

Rédaction :

**Camille Devaux**, Docteure en urbanisme et aménagement, Chercheuse associée au Lab'Urba, Université Paris Est Créteil

Les articles cités ont été rédigés par :

**Matthieu Gimat**, Doctorant, Université Paris-I Panthéon-Sorbonne, Laboratoire Géographie-Cités, (atelier 1) ;

**Garance Clément**, Doctorante au Lab'Urba (atelier 2) ;

**François Valégéas**, Doctorant LVMT/Lab'urba (atelier 3) ;

**Camille Devaux**, Docteure en urbanisme et aménagement, Chercheuse associée au Lab'Urba (atelier 4) ;

**Mariana Tournon**, Doctorante au Lab'Urba (atelier 5)

Coordination :

**Dominique Belargent**, L'Union sociale pour l'habitat

réseau  
des acteurs  
de l'habitat



[contact@acteursdelhabitat.com](mailto:contact@acteursdelhabitat.com)  
[www.acteursdelhabitat.com](http://www.acteursdelhabitat.com)



[contact@rehal.fr](mailto:contact@rehal.fr)  
[www.rehal.fr](http://www.rehal.fr)

