

La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche française et européenne

La vente Hlm connaît une actualité particulièrement forte depuis que le Gouvernement a décidé de l'encourager, en assouplissant le cadre réglementaire la régissant. Depuis deux ans, cette situation influe sur les volumes de vente Hlm observés à l'échelle nationale.

Toutefois, de nombreuses questions se posent sur les possibilités de mise en œuvre de plans de vente plus ambitieux et sur leurs effets.

C'est pourquoi, le Réseau des acteurs de l'habitat, le Réseau recherche habitat-logement (Réhal) et le Plan urbanisme, construction, architecture (Puca) proposent d'éclairer le sujet à partir des travaux de recherche développés dans ce domaine en France (où ils sont peu nombreux) et dans les autres pays européens. La journée a également pour ambition de nourrir un ambitieux projet de recherche en cours d'élaboration.

Plusieurs axes seront questionnés : la place de la vente de logements sociaux dans le modèle économique du logement social et la stratégie des acteurs ; les caractéristiques des acquéreurs et des produits et leurs trajectoires respectives et la place de la vente dans les marchés locaux ; la gestion immobilière et sociale des copropriétés issues de la vente ; les formes d'implication des organismes de logements sociaux ; la vie des copropriétés ou encore l'impact de la vente sur les territoires.

A l'occasion de cette journée, l'Union sociale pour l'habitat et différents acteurs présenteront le projet de programme de recherche (2020-2022) sur la vente Hlm qui fera l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt en direction des organismes Hlm et des collectivités locales.

La journée est ouverte aux organismes et associations régionales Hlm, collectivités locales, services de l'État, agences d'urbanisme, associations, chercheurs et tout autre acteur intéressé par un échange sur ce champ appelé à devenir un sujet de préoccupation majeur pour les acteurs du logement social : 250 participants sont attendus. Un exemplaire de l'édition 2020 du panorama de la recherche en cours ou récente dans le domaine de l'habitat et du logement sera remis à chaque participant.

Une traduction simultanée sera assurée pendant la matinée.

Judi 28 novembre 2019

09h30 – 16h30

en collaboration avec :



ESPACE SAINT MARTIN

199, rue Saint-Martin - 75003 PARIS

Métro : Etienne Marcel ou Réaumur Sébastopol (Ligne 4),
Réaumur Sébastopol (3), Rambuteau (11), Arts et Métiers (3,11)
RER : Châtelet-les Halles, Lignes A, B et D sortie « Porte Lescot »

Pour tout renseignement sur la journée,
merci de contacter le secrétariat du Réseau des acteurs de l'habitat :
Valérie Clotet au 01 40 75 50 59 ou par mail valerie.clotet@union-habitat.org

Journée animée par **François MÉNARD**, chargé de mission au Plan urbanisme, construction, architecture (Puca)

- La traduction simultanée sera assurée pendant la matinée -

08 h 45 : Accueil des participants

09 h 30 : Introduction

- **Dominique BELARGENT**, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, l'Union sociale pour l'habitat
- **Marie-Christine JAILLET**, directrice de recherche au CNRS, coordinatrice du RÉHAL

09 h 45 : Conférence introductive : La place de la vente de logements sociaux dans les mutations du parc social en Europe

- **Christine WHITEHEAD**, professeure émérite à la London School of Economics

10 h 30 : État de l'art et des savoirs en matière de vente des logements sociaux en France et en Europe

Animation :

- **Matthieu GIMAT**, docteur en aménagement de l'espace et urbanisme, maître de conférences à l'Université Paris 7 Denis Diderot
- **Bruno MAROT**, docteur en urbanisme et politiques urbaines, urbaniste

État des savoirs, croisé avec le regard de trois chercheurs européens :

- **Gertjan WIJBURG**, professeur assistant à l'Université d'Utrecht
« *De la vente à la découpe à la vente en bloc : quelles évolutions du modèle de cession de logements sociaux en Allemagne ?* »
- **Vincent GRUIS**, professeur à l'Université de Delft
« *La montée en puissance de la vente Hlm aux Pays-Bas : nouvelle stratégie patrimoniale ou transformation du modèle de logement social ?* »
- **Christine WHITEHEAD**, professeure émérite à la London School of Economics
« *30 ans après le Right to Buy, quels effets sur le parc immobilier et les acteurs du logement social ?* »

12 h 30 : Déjeuner

13 h 30 : La vente Hlm : perspectives de recherches et de collaborations acteurs-chercheurs

L'objectif des ateliers est d'identifier, à partir des connaissances scientifiques préexistantes et de l'expérience des acteurs, les questions restant à explorer par la recherche en France à propos de la vente Hlm. Ces réflexions viendront alimenter la formulation des objectifs du futur programme de recherche sur chacun de ses trois axes. Chaque atelier sera introduit par un acteur du secteur Hlm, un représentant d'une collectivité territoriale et un ou des chercheurs, qui viendront livrer leurs constats et leurs questionnements au sujet de la vente Hlm et de ses effets.

Atelier 1 : Stratégies de vente, effets sur les marchés immobiliers et régulation par les politiques locales de l'habitat : vers un modèle français de cession de logement sociaux ?

Animation :

- **Bruno MAROT**, docteur en urbanisme et politiques urbaines, urbaniste
- **Matthieu GIMAT**, docteur en aménagement de l'espace et urbanisme, maître de conférences à l'Université Paris 7 Denis Diderot

Avec la participation de :

- **Corinne AUBIN-VASSELIN**, directrice de l'habitat et du logement de la Métropole de Lyon
- **Jean-Claude DRIANT**, urbaniste, Professeur à l'Université Paris Est Créteil, chercheur au Lab'Urba
- **Aicha MOUHADDAB**, directrice de l'AURA HLM, Association des organismes Hlm d'Auvergne-Rhône-Alpes

La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche française et européenne

Atelier 2 : Trajectoires des ménages acquéreurs et des logements vendus : perspectives immobilières et sociales sur la vente Hlm

Animation :

- **Caroline BOULOC**, cheffe de projets à Espacité
- **Anne-Katrin LE DOEUFF**, directrice générale déléguée d'Espacité

Avec la participation de :

- **Bertrand BUTTET**, directeur de l'habitat et de la politique de la ville, Clermont Auvergne Métropole
- **Pierre GILBERT**, sociologue, maître de conférences à l'Université Paris 8, chercheur au Cresppa
- **Jean-Denis MÉGE**, directeur général de l'OPAL, Oph de l'Aisne

Atelier 3 : La gestion immobilière et sociale des patrimoines cédés : transitions organisationnelles, proximités sociales et conditions de cohabitation dans la durée

Animation :

- **Cécile CHOPARD**, responsable du département Politiques Patrimoniales, direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales, l'Union sociale pour l'habitat
- **François MÉNARD**, chargé de mission au Plan urbanisme, construction, architecture (Puca)

Avec la participation de :

- **Joanie CAYOUILLE-REMBLIÈRE**, sociologue, chargée de recherche à l'Institut national d'études démographiques
- **Nathalie HANRIOT-DUMONT**, directrice-adjointe du service habitat, Métropole du Grand Nancy
- **Sylvaine LE GARREC**, sociologue, chercheuse associée au Lab'Urba
- **Hervé LESERVOISIER**, directeur des syndicats, 1001 vies habitat

15 h 30 : Les partenaires du programme de recherche sur la vente Hlm (2020-2022) : rapport d'étonnement, intérêt pour la démarche, attentes

- **Daniel BIARD**, président du comité exécutif du Groupe Polylogis, vice-président de la Fédération des ESH, membre du comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat
- **Claire DELPECH**, responsable des politiques de l'habitat, Assemblée des Communautés de France
- **Manuel DOMERGUE**, directeur des études de la Fondation Abbé Pierre
- **Laurent GOYARD**, directeur général de la Fédération des Offices publics de l'habitat
- **Eddie JACQUEMART**, président national de la Confédération nationale du logement
- **Pierre LAURENT**, responsable du développement, direction des prêts, Banque des Territoires
- **Hélène PESKINE**, secrétaire permanente du Plan urbanisme, construction, architecture (Puca)

16 h 15 : Présentation de l'appel à manifestation d'intérêt sur le futur programme de recherche sur la vente Hlm (2020-2022)

- **Dominique BELARGENT**, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, l'Union sociale pour l'habitat
- **Marie-Christine JAILLET**, directrice de recherche au CNRS, coordinatrice du RÉHAL

16 h 30 : Fin des travaux