

Atelier 3

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

Les logements individuels représentent en France une part très limitée du parc social (17 %). Depuis 2007, la part de ce type de logements parmi l'ensemble des logements sociaux vendus est aussi en diminution. En conséquence, la vente Hlm aboutit fréquemment à la création de copropriétés dans des immeubles auparavant détenus entièrement par des organismes Hlm.

Cette situation interroge d'abord la capacité des organismes Hlm à redéfinir leurs relations avec leurs anciens locataires devenus propriétaires. Comment parviennent-ils à articuler la nécessité d'accompagner ces primo-accédants dans l'exercice de leurs nouveaux droits et responsabilités, et celle d'assurer la bonne gestion d'un ensemble immobilier qu'ils ne contrôlent plus entièrement ? Quelles adaptations organisationnelles et juridiques cela suppose-t-il pour les métiers de l'accompagnement social ainsi que de la gestion locative et patrimoniale ?

Parallèlement, le caractère « mixte » des copropriétés issues de la vente doit aussi être interrogé. La mixité de statuts d'occupation change-t-elle quelque chose aux relations de voisinage ? Les trajectoires socio-résidentielles des accédants, qui occupaient souvent déjà les logements acquis, finissent-elles par diverger de celles des locataires ? Des conflits d'usage apparaissent-ils, dans un contexte où les discours politiques présentent souvent les propriétaires comme plus « responsables » ? Sur le plus long terme, combien de temps faut-il pour qu'un organisme Hlm cède l'ensemble des logements d'un immeuble ? Que se passe-t-il quand il devient copropriétaire minoritaire ? La crainte que les anciens immeubles Hlm se transforment en copropriétés dégradées est-elle justifiée ?

Enfin, l'atelier pourra être l'occasion de mettre en discussion les effets anticipés autour du développement de la vente Hlm à l'aide de baux réels solidaires, qui implique elle aussi d'importantes mutations organisationnelles, juridiques et gestionnaires.

Avec la participation de :

- **Joanie Cayouette-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 syndics, 1001 vies habitat

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)

Rédaction des actes :

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