PANORAMAS

COLLECTION **CAHIERS** - 30 € TTC - **JUIN 2024**

RECHERCHE ET INNOVATION

Synthèse thématique du Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement

Éditions 2023 et 2024

N° 13

BANQUE des TERRITOIRES
Caisse des Dépôts GROUPE
REHAL RÉSEAU RECHERCHE HABITAT-LOGEMENT
LE RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

SOMMAIRE

PUBLICATION DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Pilotage

Bruno Marot, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, coordinateur du Réseau des acteurs de l'habitat, l'Union sociale pour l'habitat

Rédaction

Dominique Belargent

Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche émérite au CNRS, membre du Rehal

---

Design : Agence Luciole - **Réalisation :** 62Avenue, Paris
Impression : DEJALINK - Stains - juin 2024

Reproduction interdite - Dépôt légal : juin 2024, ISSN 2971-1991
Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat

INTRODUCTION 02

Démarche et principaux enseignements de la synthèse

PARTIE 1 05

Politiques nationales du logement, connaissance des territoires et politiques locales de l'habitat, rénovation urbaine et politique de la ville

1. Les politiques nationales du logement 06
2. Les enjeux territoriaux et les politiques locales de l'habitat 07
3. La rénovation urbaine et la politique de la ville 09

PARTIE 2 13

Stratégies et politiques foncières et immobilières

1. Les marchés fonciers et immobiliers 14
2. Régulation des marchés et sobriété foncière 15
3. Les stratégies et les pratiques de gestion immobilières 17

PARTIE 3 19

Changement climatique et transitions écologique et énergetique dans le domaine de l'habitat et du logement

1. Transitions à l'échelle des territoires dans leur diversité 20
2. Transitions à l'échelle des bâtiments résidentiels, collectifs ou individuels 21
3. Transitions à l'échelle de l'habitant : usages et mobilisation 24
4. Durabilité urbaine et santé dans l'habitat et le logement 24

PARTIE 4 27

Connaître et comprendre les habitants

1. Connaître les habitants : leurs trajectoires, leurs relations, leurs usages 28
2. Participation des habitants et gestion collective 30
3. L'habitat participatif ou coopératif 32
4. Communs et espaces communs 33

PARTIE 5 35

Vulnérabilités et épreuves résidentielles : compréhension des situations, des enjeux et recul critique sur les politiques publiques et les réponses institutionnelles

1. Le vieillissement : choix résidentiels, enjeux territoriaux, vieillissement à domicile ou dans des solutions d'habitat alternatives au domicile 36
2. Le logement, domicile d'habitants malades et/ou en situation de handicap 38
3. Le sans-abrisme et le logement accompagné 38
4. Les personnes exilées : enjeux territoriaux, parcours résidentiels et hébergement solidaire 40
5. Difficultés d'accès au logement, habitat précaire, et expulsions locatives 42

PARTIE 6 45

Autres recherches : transition numérique, mobilités

1. Immobilier, logement et transition numérique 46
2. Habitat et mobilités 46

INTRODUCTION

Démarche et principaux enseignements de la synthèse

Cette synthèse du Panorama de la recherche dans le domaine de l'habitat et du logement vous propose un tour d'horizon thématisé de 289 recherches en sciences humaines et sociales présentées dans les éditions 2024 et 2023[1]. Elle s'inscrit en complément de la publication de l'édition annuelle du Panorama qui détaille le contenu des travaux de recherche (projets de recherche, thèses, ateliers étudiants, etc.), présente les laboratoires de recherche, et expose les modalités de coopérations, toujours plus étroites et importantes, entre le monde scientifique et les acteurs de l'habitat.

L'objectif est de cette synthèse est de permettre aux acteurs et chercheurs intéressés par les enjeux d'habitat et de logement de s'approprier plus facilement le contenu des recherches recensées dans le Panorama – et sa plateforme en ligne – en leur proposant une lecture thématique déclinée en six parties[2]. Chaque recherche fait ainsi l'objet d'une présentation en quelques lignes, suivies du nom du ou des auteurs ou coordinateurs de la recherche[3]. À noter que si cette synthèse traite d'un ensemble pertinent de près de 300 travaux qui se déroulent sur un pas de temps significatif, elle n'a pas vocation à rendre compte de l'ampleur et de la profondeur de la recherche existante sur chacun des grands thèmes identifiés. Des travaux antérieurs ont pu éclairer de manière pertinente et originale certains sujets que les travaux plus récents semblent délaisser.

LE PANORAMA DE LA RECHERCHE : UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

Depuis 2013, le Panorama annuel de la recherche en cours ou récente dans le domaine de l'habitat et du logement est réalisé par l'Union sociale pour l'habitat et le Réseau recherche habitat-logement (REHAL), avec le soutien du Réseau des acteurs de l'habitat et de la Banque des Territoires.

Chaque édition annuelle présente autour de 200 travaux scientifiques constitués, pour la moitié, de travaux nouveaux ou récemment découverts, et pour l'autre moitié, de travaux mis à jour.

L'objectif de ce recensement est de donner aux acteurs de l'habitat (organismes Hlm, collectivités locales, services de l'État, associations d'habitants, professionnels de la construction et de l'immobilier, etc.), et aux chercheurs, une vue la plus exhaustive et la plus exacte possible des progrès de la recherche dans ce champ, afin de nourrir les réflexions et les échanges autour des politiques publiques et des pratiques professionnelles.

Outre l'édition annuelle du Panorama sous format papier et numérique, une plateforme sur Internet donne accès à plus de 900 travaux identifiés depuis 2013 : https://panorama.acteurs-delhabitat.com/search

1 Cette synthèse s'appuie sur la quasi-intégralité des travaux recensés dans l'édition 2024 et d'une partie de ceux publiés dans l'édition 2023. À noter que d'autres synthèses du Panorama ont été publiées par le passé, notamment : Jaillet M.C. et Belargent D. (2020). La recherche en sciences sociales sur le logement et l'habitat social (disponible sur le site de l'Union sociale pour l'habitat).

2 Une vingtaine de recherches, qui traitent de plusieurs thématiques à titre principal, sont affectées dans une partie thématique spécifique, tout en étant citées dans la ou les autres dans lesquelles elles auraient pu être présentées.

3 Cette présentation est directement inspirée du résumé élaboré par les auteurs des fiches pour le Panorama. Sauf exception, les terrains de recherche ne sont pas précisés. Ils sont toutefois disponibles dans les fiches constituant le Panorama. Certaines recherches mobilisent des terrains internationaux : lorsque le ou les terrains d'une recherche sont intégralement hors de France, la recherche est considérée « à l'international ». Lorsque plusieurs terrains internationaux sont explorés dont l'un ou plusieurs terrains sont français, il est précisé que la recherche est conduite « en comparaison internationale ».

Des recherches principalement en sciences sociales…

Le Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement s'appuie depuis sa création principalement sur les travaux produits par les sciences sociales (sociologie, anthropologie, urbanisme, aménagement, géographie, etc.). La riche production scientifique sur le fonctionnement des marchés du logement ; sur la gouvernance, la mise en œuvre et l'impact des politiques publiques ; ou sur les stratégies et les pratiques des différents acteurs, publics comme privés, explique largement cette orientation. L'intérêt pour les pratiques des acteurs et les formes de la production urbaine justifie également la présence d'un nombre important de travaux en architecture.

De manière plus modeste, l'encouragement par les acteurs de l'habitat à développer des travaux en sciences économiques porte ses fruits. Cet effort doit néanmoins être poursuivi au regard des besoins toujours plus importants d'expertise économique et financière sur les enjeux de logement. La préparation, par un collectif réuni autour de l'Union sociale pour l'habitat (USH) et du Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA), d'une initiative de recherche sur les besoins en logements, constitue une nouvelle opportunité de soutenir la recherche dans ces disciplines.

À l'inverse, le constat est établi d'un faible nombre de travaux de science politique et de droit, alors même que le champ de l'habitat et du logement est l'un des plus construits par les politiques publiques et les cadres juridiques et réglementaires. Le constat est encore plus net pour les sciences de la communication et de l'information, alors que la transition numérique du secteur est très avancée.

La montée en puissance des enjeux de changement climatique et de transitions écologique et énergétique pour l'action publique, et dans les métiers des acteurs de l'habitat et du logement, pose par ailleurs la question d'un élargissement du recensement des recherches en sciences de l'ingénieur et de l'environnement qui sont pour le moment très faiblement représentées dans le Panorama. Cette initiative permettrait de contribuer à tisser un dialogue, probablement fécond, entre les apports des différentes disciplines et de favoriser le développement de coopérations acteurs-chercheurs sur ces thématiques.

…sur des enjeux au cœur des préoccupations des acteurs de l'habitat et du logement

La recherche d'aujourd'hui s'intéresse moins aux politiques nationales du logement et à ses grands acteurs qu'aux politiques territoriales de l'habitat conduites par les collectivités locales, ainsi qu'aux relations entre les différents échelons des pouvoirs publics (État et collectivités locales, collectivités locales entre elles) dans la mise en œuvre des politiques. Le creusement des inégalités territoriales et la montée en régime de politiques nationales en faveur des villes petites et moyennes ont contribué à déplacer le regard des chercheurs vers les territoires au marché détendu et aux fragilités nouvelles ou renouvelées.

Les politiques locales de l'habitat des grandes et plus petites agglomérations sont étudiées à travers l'analyse de thématiques ou de dispositifs particuliers (logement étudiant, sobriété foncière, zonage incitatif, habitat de centre ancien, etc.), mais rarement dans leur globalité et leur cohérence. Les recherches sur la rénovation urbaine et la politique de la ville sont, de leur côté, marquées par un développement de travaux s'intéressant au patrimoine social des années 1960-1970, ainsi qu'aux alternatives à sa démolition et à ses capacités de « recyclage ». Les habitants des quartiers en politique de la ville constituent toujours un sujet de recherche, mais les travaux sont, dans la période récente, nettement moins nombreux qu'auparavant. Bien que centrale dans l'amélioration des conditions d'habitat dans les quartiers, la gestion urbaine et sociale de proximité est très peu abordée. Toutefois, le transfert des pratiques du *care* dans ce domaine offre la promesse d'un renouvellement des approches et de la réflexion.

À de rares exceptions, les acteurs de ces politiques (État, agences, collectivités locales, acteurs nationaux ou territoriaux du logement social, associations, promoteurs, investisseurs immobiliers, etc.), bien que présents dans nombre de travaux, ne sont pas étudiés en tant que tels. À l'échelle du pas de temps représenté par le corpus étudié, peu de travaux contribuent à éclairer le positionnement et la stratégie des uns et des autres dans les politiques et les dispositifs, tant au niveau territorial que national.

Sous l'impulsion d'acteurs nationaux du secteur de l'habitat et du logement, les travaux de recherche sur la question foncière se développent à nouveau, notamment sous un angle économique. Compte-tenu de la position centrale du foncier dans la production de logements abordables,

COMMENT ACCÉDER AUX RECHERCHES CITÉES ?

Une liste de l'ensemble des recherches présentées est disponible à la fin de chaque partie. Sont mentionnés le nom du ou des chercheurs, le titre du travail, sa nature (opération de recherche, thèse, etc.) et son état d'avancement. S'il souhaite aller plus loin, le lecteur pourra, sur la base de ces informations, se reporter aux éditions 2023 ou 2024 du Panorama ou à la plateforme numérique. Ces supports donnent accès à une fiche qui résume de manière plus exhaustive le travail, le situe (université, laboratoire, équipe, chercheurs associés, modalités de financement), indique plus précisément son état d'avancement et, le cas échéant, les publications dont il a fait l'objet. Cette fiche donne également les coordonnées du chercheur ou de la chercheuse à titre principal.

la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité, un grand nombre de travaux concernent les instruments de régulation des marchés fonciers et immobiliers. En particulier, l'institution de l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) a conduit au développement de projets de recherche s'intéressant à ses impacts sur les marchés du logement, les investissements immobiliers et les politiques du logement. Ces travaux nourrissent également la réflexion sur la densification urbaine dans différents contextes territoriaux. Dix ans après son inscription dans la loi, l'innovation que constitue le foncier solidaire continue à susciter de nouveaux travaux prometteurs, notamment sur les modèles économiques des opérations.

Des programmes et projets de recherche sont conduits autour de la question des copropriétés (syndic professionnel ou bénévole, vieillissement des propriétaires des copropriétés horizontales, fonctionnement des communautés habitantes, etc.), et des enjeux posés par la vente de logements sociaux (stratégies de vente, trajectoires des acquéreurs et des biens, impacts sur les marchés, fonctionnement des nouvelles copropriétés dites « mixtes »).

Les transitions écologique et énergétique dans le domaine de l'habitat et du logement sont devenues un thème majeur de la recherche en sciences humaines et sociales. Les travaux se développent dans de multiples directions : connaissance et traitement des effets du changement climatique sur les territoires; frugalité énergétique des bâtiments ; décarbonation des modalités de construction, de rénovation et d'adaptation des bâtiments ; réemploi, recyclage, réversibilité (matériaux, équipements, déchets, bâtiments) ; précarité énergétique et maîtrise de la consommation, y compris pendant les périodes de forte chaleur ; effets sur la santé dans le logement ; agriculture urbaine ; etc. La question de la « seconde vie » des bâtiments, poussée par l'USH, devrait, à l'avenir, procurer des sujets et des terrains de recherche.

À la sortie de la crise sanitaire et du confinement, les questions liées aux transitions écologique et énergétique du bâtiment ont rencontré celles sur la qualité du logement et la santé de ses occupants. Le débat public s'est développé autour de ces questions et des initiatives importantes de recherche ont été prises sur la qualité, et dans une moindre mesure, à ce stade, dans celui de la santé.

La compréhension des usages des habitants et des conditions de leur mobilisation dans la transition est placée au cœur de nombreux travaux, permettant d'articuler la question écologique et la question sociale. Plus largement encore, l'ensemble des travaux de recherche recensés fait la part belle à la connaissance et à la compréhension des trajectoires et des réalités de vie des habitants. Deux des cinq principales parties sont consacrées à ces travaux qui documentent des sujets qui, pour la plupart, sont familiers des acteurs de l'habitat. Fait marquant, une partie de ces recherches est réalisée en dehors de tout contexte d'action publique, et étudie les habitants pour ce qu'ils sont et ce qu'ils vivent. Ces travaux s'intéressent aux trajectoires sociales et résidentielles, aux contextes de location ou d'accession, y compris sociale, à la propriété, qui sont alors analysées selon l'origine, l'âge ou le genre, parfois sur le temps long. D'autres travaux concernent les liens de voisinage que nouent (ou pas) les habitants dans l'espace de l'immeuble et du quartier, et les dispositifs de soutien aux relations de voisinage.

Les habitants sont également appréhendés à travers leurs usages ou les épreuves résidentielles qu'ils ou elles traversent. Le vieillissement, mais également les situations de sans-abrisme et d'exil, suscitent un nombre très important de recherches. La maladie et les situations de handicap, les violences conjugales, les séparations, les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement sont également présentes, mais dans une moindre mesure. Une partie complète est consacrée à ces questions et aux recherches portant sur les réponses des politiques publiques et les initiatives citoyennes, qui font l'objet de nombreux travaux.

La participation des habitants continue à susciter des recherches dont les objets se diversifient. Les professionnels-tiers de la participation font l'objet de travaux spécifiques. Les expériences d'habitat participatif ou coopératif suscitent toujours un grand intérêt. La conflictualité est un sujet peu abordé, les quelques références citées sont essentiellement à l'international : il manque notamment des travaux récents permettant de mieux comprendre les déterminants et les ressorts des mobilisations à l'occasion de projets de construction de logements, et particulièrement de logements sociaux.

Enfin, deux sujets semblent peu appréhendés par les travaux récents.

Si la transition écologique suscite un intérêt croissant de la part du monde de la recherche, il n'en est pas de même de la transition numérique. Quelques travaux sont pourtant identifiés, portant sur le Building information modeling (BIM). Or, la transition numérique est très avancée dans le domaine de l'habitat, du logement et de l'immobilier, où elle a transformé considérablement les conditions d'exercice des métiers et les modalités de relation aux clients et aux habitants. À l'aube de la révolution de l'intelligence artificielle, il paraît essentiel que cette situation évolue. En outre, les relations entre habitat et mobilité sont également peu investies. Or, la question des mobilités est au carrefour de nombreux enjeux concernant étroitement l'habitat et le logement : questions sociales, de justice spatiale, d'aménagement du territoire et de développement durable, etc.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de cette synthèse et vous encourageons à retrouver l'ensemble de ces travaux dans les éditions 2023 et 2024 du Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement.

POUR EN SAVOIR PLUS

L'Union sociale pour l'habitat
Bruno Marot, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, coordinateur du Réseau des acteurs de l'habitat, direction des affaires publiques, de la communication et du digital

bruno.marot@union-habitat.org

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

jaillet@univ-tlse2.fr

Fabrice Escaffre, professeur des universités en Aménagement et Urbanisme à l'Université Toulouse - Jean Jaurès/LISST-Cieu

fabrice.escaffre@univ-tlse2.fr

01 PARTIE

Politiques nationales du logement, connaissance des territoires et politiques locales de l'habitat, rénovation urbaine et politique de la ville

Les politiques du logement et de l'habitat aux différentes échelles, nationale et territoriales, restent un sujet privilégié de la recherche en sciences humaines et sociales : plus d'une soixantaine de recherches en cours ou très récentes y sont consacrées. Toutefois, depuis quelques années, le regard des chercheurs a connu plusieurs déplacements. Avec la montée en compétence des collectivités locales dans le domaine de l'habitat, les territoires qu'elles administrent font l'objet de nombreux travaux. Les recherches qui y sont consacrées représentent aujourd'hui l'essentiel de la production scientifique dans ce domaine. Puis, un second déplacement s'est fait jour : avec la montée des inégalités territoriales, une partie significative de la recherche scientifique est maintenant consacrée aux villes petites et moyennes et aux territoires ruraux. Les relations interterritoriales ne sont cependant pas absentes des travaux.

La recherche dans le domaine de la rénovation urbaine et de la politique de la ville connaît elle-aussi des évolutions. À côté d'une recherche qui reste active sur ce que la recherche « fait » aux habitants, il apparaît un nombre significatif de travaux s'intéressant au patrimoine social des années 1960-70, ainsi qu'à ses capacités de « recyclage » comme alternative à sa démolition. À de rares exceptions, les acteurs de ces politiques (État, collectivités locales, acteurs du logement social, etc.), bien que présents dans nombre de travaux, ne sont pas étudiés en tant que tels.

1. LES POLITIQUES NATIONALES DU LOGEMENT

Les politiques nationales du logement font l'objet de quelques recherches. Celles-ci s'intéressent aux résultats de ces politiques qu'elles s'efforcent de qualifier, ainsi que, sujet relativement nouveau, aux relations entre État et collectivités locales dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. D'autres recherches concernent la politique du logement social, y compris pour l'une d'entre elle, dans son articulation avec les questions européennes.

Une recherche porte sur les résultats et les perspectives des politiques du logement en France. Comparant la situation française avec celle d'autres pays de l'UE ou de l'OCDE, la première partie porte un regard sur les dimensions quantitatives et qualitatives du parc immobilier, son rythme de construction et sa localisation. La seconde partie interroge les marges de manœuvre existantes et les voies et moyens permettant de promouvoir l'accès au logement pour tous (Madec P.).

Une recherche analyse les repositionnements de l'État dans l'élaboration des politiques du logement, aux côtés des différentes échelles de gouvernances franciliennes, dans le cadre de la construction du Grand Paris Express (GPE) et dans un contexte de métropolisation. Il s'agit d'interroger le rôle de l'État dans l'encadrement de la politique du logement en Île-de-France et sa réactualisation au travers du projet du GPE (Gosnet A.).

Une recherche décrit la spécificité française du modèle du logement social, sa place dans les politiques du logement contemporaine et plus largement dans le modèle social français, sa capacité à répondre aux besoins, entre droit au logement et mixité sociale, loger les plus modestes ou le plus grand nombre. Elle fait la part belle aux acteurs nationaux, à leurs représentations du modèle Hlm, à leur place dans la conception de l'action publique, et contribue ainsi à documenter une vision d'ensemble des politiques du logement en France (Rochon F.).

Une recherche s'intéresse au logement social comme service d'intérêt économique général (SIEG). Elle revient tout d'abord sur la résolution de trois contentieux européens, en replaçant les jeux d'acteurs dans leurs contextes institutionnels nationaux et en analysant les différentes formes que prend l'intégration des politiques de logement. Le second volet consiste en une étude des processus juridiques et politiques qui ont conduit les institutions de l'UE et les parties intéressées au logement à développer et faire évoluer le référentiel européen applicable à ces politiques, en réaction notamment aux contentieux nationaux (Daniel B.). Une autre recherche concerne la commande publique coopérative, c'est-à-dire les marchés publics et les concessions qui sont conclus dans le cadre d'une coopération entre pouvoirs adjudicateurs. La recherche vise à élucider les différentes difficultés juridiques générant une insécurité juridique pour les organismes Hlm dans le recours et la mise en œuvre de cette commande publique spéciale (Bambara S.).

Une recherche s'intéresse aux conséquences possibles de la guerre en Ukraine pour le secteur du logement social en France à l'horizon 2025-2030. Elle vise trois objectifs principaux : mieux comprendre les impacts directs et indirects du conflit ukrainien sur le secteur du logement social, les relier aux évolutions plus structurelles déjà à l'œuvre dans ce secteur, et analyser les perspectives possibles à un horizon de 5 à 10 ans (Désaunay C. et al.).

À l'occasion d'une étude sur le peuplement du parc locatif social – et particulièrement celui des Offices publics de l'habitat (OPH), tel qu'il est aujourd'hui et a évolué ces dernières années – un travail de recherche vise à mieux cerner la place et le rôle du logement social dans la société française et éclairer certaines zones d'ombre des enquêtes d'occupation du parc social sur des sujets pourtant essentiels : la question ethno-raciale, la place des femmes dans le logement social, et la question de l'hébergement (Dietrich-Ragon P.).

En écho au débat récurrent en France sur la décentralisation des politiques du logement, il convient de signaler une recherche

portant sur la situation espagnole où la Constitution de 1978 a décentralisé les compétences en matière d'urbanisme et de logement, donnant ainsi un rôle déterminant aux régions et aux communes. Ce travail vise à analyser le processus de territorialisation de l'habitat afin de saisir comment le logement est redevenu une question politique en Espagne, aux niveaux régional, municipal et local (Miralles Buil D.)[4].

Une autre recherche clarifie les notions de différenciation territoriale et d'expérimentation et les met à l'épreuve du champ de l'habitat et du logement (Foulquier N. et al.). À la suite de ce travail, une recherche-action a été conduite avec les acteurs de la région Auvergne-Rhône-Alpes (État, collectivités locales, Association régionale et organismes Hlm, Banque des Territoires) afin d'une part, de sensibiliser et d'informer les acteurs sur les instruments juridiques et les marges de manœuvre à leur disposition en matière de politique de différenciation et d'expérimentation territoriale, et d'autre part, de coconstruire avec eux une démarche pour les mettre en œuvre (Foulquier N. et al.).

2. LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

La recherche investit particulièrement les enjeux territoriaux et les politiques territoriales qui en découlent, élaborées et conduites par des intercommunalités dont les compétences et les savoir-faire se sont renforcées au fil du temps. Des initiatives nationales en matière d'observation territoriale sont à signaler. Fait notoire, la recherche s'intéresse à toutes les échelles territoriales : les métropoles, mais aussi les villes moyennes et petites et les territoires ruraux. Une partie des travaux porte en particulier sur les territoires aux marchés détendus qui connaissent des formes de fragilité nouvelles ou renouvelées.

2.1 Enjeux et politiques à l'échelle des métropoles

L'habitat dans les métropoles mobilise quelques recherches récentes ou en cours, soit dans une approche globale des questions d'habitat, soit dans une approche thématique (logement abordable, logement étudiant, etc.). Les relations que les métropoles entretiennent avec les territoires qui les entourent font partie des problématiques traitées.

Un vaste programme de recherche documente, en croisant savoirs scientifiques et expertises opérationnelles, les relations d'interdépendance entre les métropoles et les territoires qui les environnent. Il étudie également la manière dont elles engagent les transitions écologiques, sociales et démocratiques. Il s'appuie, dans chacune de ces métropoles, sur une plateforme associant un consortium de chercheurs, des élus et des praticiens qui co-produisent des connaissances permettant d'éclairer la trajectoire de chacune des métropoles, les politiques publiques et l'action locale. Plusieurs de ces plateformes abordent des enjeux touchant à l'habitat et au logement (Jaillet M.C. (coord.)).

Une recherche s'intéresse au marché immobilier d'une grande métropole. Elle vise à déterminer pour qui – c'est-à-dire quelles catégories sociales, avec quels revenus et avec quelles trajectoires de vie – cette métropole est-elle encore accessible ; et dans quelle mesure, le marché de l'immobilier résidentiel de la métropole reste encore ouvert aux populations les plus vulnérables au renchérissement de l'immobilier, telles que les étudiants, mais aussi les ménages aux revenus modestes et/ou sans patrimoine (Thouron E.).

Un atelier d'étudiants de master vise à déterminer comment une agglomération, qui connaît une forte augmentation des prix de l'immobilier, peut produire du logement abordable. L'étude s'intéresse à la maîtrise des coûts sur l'ensemble de la chaîne de production, permettant de réguler les prix de sortie. Elle explore également, en amont, d'autres leviers : maîtrise foncière, outils réglementaires (dés)incitatifs, analyse des conditions économiques et sociales des habitants, capacité d'anticipation des parcours résidentiels, etc. (Prigent L., Le Couédic D. et al.).

Une recherche vise à caractériser les territoires où résident les étudiants dans une grande métropole et à étudier les conditions de leur meilleure prise en compte dans l'action publique locale. Le double point de vue quantitatif et qualitatif des acteurs institutionnels et des étudiants permet de saisir des enjeux territorialisés tels que le logement, leur localisation ou les mobilités quotidiennes, de les envisager de manière intégrée et transversale à partir du cas des publics étudiants et d'observer la manière dont ils s'inscrivent dans les processus de métropolisation (Morhain C.).

Une recherche analyse des démarches d'expérimentations interterritoriales autour de l'habitat périurbain. Elle montre en particulier la constitution d'ingénieries de projets résidentiels hybrides, favorisant de nouvelles coalitions d'acteurs publics-privés, ainsi que de figures urbaines hybrides valorisant les qualités de l'habitat dense individualisé. Ce travail caractérise la structuration d'un « tiers urbanisme » périurbain permettant de considérer les configurations périurbaines comme le fruit de pratiques d'urbanisme issues de la combinaison de l'urbain et du rural (Chesnel K.).

Une recherche à l'international se propose d'analyser l'importance de l'objet habitat dans l'ensemble des maillons de la démocratie locale de la métropole de Barcelone. En particulier, elle questionne la relation entre les acteurs décisionnaires, le consortium public-privé et les banques, ainsi que les citoyens issus des associations, dans les grands projets de construction

4 Plusieurs autres recherchent traitent de la politique nationale du logement dans d'autres pays : l'Algérie (Benbernou A. ; Guillopé T.), le Cameroun (Jourdam-Boutin M.).

et de réhabilitation de logements ainsi que dans le processus d'accès à l'habitat social public et privé (Michel-Redondo S.).

Deux travaux collectifs d'étudiants portent sur des projets urbains en centre ancien. L'un vise à produire, sur un quartier central de Marseille, un diagnostic social, urbain et morphologique ; à proposer un programme d'interventions répondant aux enjeux identifiés ; et à envisager les leviers d'action et leurs modes d'intervention, en mettant notamment en évidence l'articulation public/privé et l'inscription dans des dispositifs existants ou en devenir (Bonnin-Oliveira S. et al.). Dans le cadre du projet de revitalisation urbaine du centre de Brest Métropole, l'autre étude consiste en un diagnostic des dix îlots concernés (Diener A, Martin Brelot H. et al.).

2.2 Enjeux et politiques à l'échelle des villes moyennes et petites, et des territoires ruraux

Si une partie des travaux continue à porter sur les grandes villes et les marchés tendus, le renforcement des inégalités spatiales, la dénonciation des fractures territoriales et la montée en régime de politiques publiques consacrées à ces territoires (Action Cœur de Ville notamment) ont conduit à un regain d'intérêt pour les villes petites et moyennes, et les territoires ruraux. La recherche porte alors son regard sur des contextes de décroissance et de déclin pour y analyser les dynamiques des marchés immobiliers, la manière dont les acteurs et l'action publique y font face, et les transformations de l'habitat en zone non tendue.

Un programme de recherche explore les mutations que connaissent les petites villes et les ruralités confrontées à des processus contradictoires : métropolisation, déprise démographique et commerciale, revitalisation par le tourisme ou l'activité industrielle. Il permet de réaliser des études de cas de petites villes pour explorer leurs échecs ou réussites, puis proposer des pistes d'action. Il associe étroitement chercheurs, élus et techniciens des villes dans lesquelles les recherches se déroulent. Plusieurs travaux portent sur des questions d'habitat et de logement (Régnier H.).

Un projet d'habilitation à diriger des recherches s'attache à analyser la problématique de la dévalorisation de l'habitat dans certaines parties du territoire. Il en explore les différentes théories existantes. Puis, il en étudie les formes spatiales à l'échelle nationale, à partir d'une analyse croisée de données immobilières et démographiques sur les 700 aires urbaines, et à partir de six études de cas, à l'échelle des agglomérations. Enfin, il étudie la manière dont les acteurs publics, en charge des politiques locales de l'habitat et de l'urbanisme, agissent pour y faire face (Miot Y.).

Une recherche est consacrée aux conséquences de la décroissance urbaine en tant que phénomène cumulatif, inscrit dans la durée, d'affaiblissement des trajectoires démographiques, sociales ou économiques d'un territoire. Elle documente notamment l'impact sur le fonctionnement des marchés immobiliers locaux et l'élaboration des politiques du logement, à travers l'étude du rôle des organismes Hlm dans ces territoires (Mondain M.).

Une recherche à l'international vise à analyser les processus socio-politiques de construction des discours sur les fractures territoriales à l'échelle des États, et à comparer les remèdes que la puissance publique souhaite consacrer à leur résorption. Les stratégies des pays concernés sont étudiées à travers l'appréciation des discours politiques et l'évolution du récit territorial, une revue des stratégies et des instruments de politique publique mobilisés, ainsi que l'analyse des méthodes d'approche du développement et de la gouvernance (Desjardins X. et Estèbe P. (coord.)).

Un programme de recherche est consacré aux modalités de rétraction des services et commerces dans les villes petites et moyennes et les stratégies mises en œuvre par les acteurs (publics, privés et associatifs) pour y faire face, avec une attention particulière portée à la situation des populations les plus vulnérables : personnes âgées, chômeurs, travailleurs précaires, migrants, etc. (Delage M. et al.).

Une recherche s'intéresse à la mise en place dans les années 50 puis à l'évolution, sur 40 ans, de la politique de l'habitat dans une ville moyenne du centre de la France. Elle décrit sur la longue durée l'évolution des relations entre l'État et la collectivité locale – et plus largement l'ensemble des acteurs locaux – à propos de la politique de construction, réhabilitation et destruction de logements sociaux (Urdician C.).

À travers l'analyse et la caractérisation des logements vacants et des dynamiques du marché immobilier, une recherche en comparaison internationale interroge la revitalisation des bourgs et des petites villes des campagnes européennes liée à des dynamiques structurelles (démographiques et économiques), mais aussi aux projets politiques de revitalisation. Trois terrains d'étude ont été choisis, chacun correspondant à trois étapes de la revitalisation rurale (Brouard-Sala Q.).

Une recherche s'intéresse à la politique de revitalisation des centres-villes des villes moyennes du programme Action Cœur de Ville. Elle montre que les acteurs publics locaux construisent comme problème, et causes du problème, l'absence de ménages stables correspondant à l'image des habitants du périurbain. La mise en œuvre des projets urbains destinés à attirer ces catégories de population, en particulier par des transformations de l'offre résidentielle, se heurtent à l'absence d'opérateurs adaptés pour mettre en œuvre les politiques de peuplement souhaitées (Dupuy Le Bourdelès M.).

Une recherche évalue l'apport réel de l'économie résidentielle pour les territoires ruraux sous influence métropolitaine, afin de conforter les stratégies du développement local auprès des partenaires économiques et politiques régionaux. Il s'agit aussi de tester la capacité de résilience des territoires ruraux et de leur base résidentielle (c'est-à-dire, l'apport de revenus privés dans ces territoires liés aux migrations pendulaires, retraites, résidences secondaires, tourisme et loisirs), à la suite de la crise sanitaire et de la hausse des prix et des volumes de vente de logements (Depraz et al.).

Une recherche en comparaison internationale (France-Japon) interroge les inégalités impliquées par le fait d'hériter de biens dévalorisés situés dans des zones en déclin. L'ambition de ce projet est de susciter des rencontres et des coopérations entre chercheurs japonais et français en géographie et économie urbaines, dans le but d'améliorer la comparaison des inégalités

socio-économiques et spatiales induites par une divergence croissante de trajectoires entre des marchés immobiliers en expansion, ou au contraire détendus, au sein des aires urbaines des deux pays (Buhnik S. et al.).

Deux travaux collectifs d'étudiants de master se sont intéressés à des problématiques d'habitat en milieu rural. À propos d'une intervention auprès des élus d'un village soumis à des pressions foncière et touristique, une recherche-action a permis l'élaboration d'un guide méthodologique à destination des élus, techniciens et porteurs de projets en France, sur les montages et outils mobilisables pour réaliser de très petites opérations d'habitat abordable (Bonnin-Oliveira S. et al.). Une autre démarche a consisté à conduire un diagnostic communal ainsi que des propositions de réaménagement du centre-bourg d'une commune rurale. Elle met en avant des pistes de transformations pour les espaces publics et délimite trois secteurs opérationnels, pour traverser ou dédensifier des ilots bâtis et remembrer des parcelles dans le sens d'une amélioration des conditions d'habiter (Garat I. et al.).

2.3 Les enjeux de l'observation territoriale

Acteurs et chercheurs initient des dispositifs d'observation nationale des questions d'habitat au niveau territorial.

À partir de données ouvertes, l'Observatoire de l'habitat des villes (OHV) rend compte des spécificités locales des situations et des politiques de l'habitat dans 21 métropoles et agglomérations françaises. Choisies pour leur représentativité, les intercommunalités de l'échantillon présentent différentes situations illustrées par leur taille, leur position géographique, leur indice de métropolisation et leur dynamique démographique (2006-2016). La démarche est complétée par des rencontres sur place et des échanges organisés sous forme de webinaires, qui nourrissent l'Observatoire (Driant J.C. et al.).

Deux recherches complémentaires s'intéressent à la localisation de la construction de logements en France. La première vise à éclairer ses effets sur le développement urbain, l'artificialisation des sols, les recettes fiscales locales, les prix, et l'accès des ménages à un toit. Elle a pour ambition de produire une géographie fine de la production des logements à l'échelle des intercommunalités (Coulondre A. et Lasserre-Bigorry V.). La seconde recherche a pour objectif de caractériser le lien entre aspirations résidentielles des ménages et offre nouvelle de logements dans les territoires. Cette analyse permettra d'identifier les territoires dans lesquels l'intensité de la construction renvoie à l'intensité de la demande et ceux dans lesquels la construction est « sur » ou « sous » abondante par rapport aux aspirations des ménages (Coulondre A. et al.).

Une recherche se propose de vérifier si l'ambition constructive des maires (« maires bâtisseurs ») se transforme, ou non, en gains électoraux. Il s'agit de prendre en compte, sur un temps long, les effets des choix municipaux en matière de logement sur les cycles politiques et électoraux. L'analyse porte sur l'ensemble des communes de l'hexagone et des départements d'outre-mer, et en priorité sur 236 villes françaises de plus de 30 000 habitants (Bono P.H. et Foucault M.).

3. LA RÉNOVATION URBAINE ET LA POLITIQUE DE LA VILLE

Une vingtaine de travaux s'intéressent à la rénovation urbaine et à la politique de la ville. Fait notable, plus de la moitié de la recherche scientifique récente sur ce sujet concerne l'avenir du patrimoine de logements sociaux des Trente Glorieuses. L'autre volet de la recherche dans ce domaine s'intéresse davantage à ce que la rénovation urbaine « fait » aux habitants. Peu de travaux replacent la rénovation urbaine dans la politique locale de l'habitat, et les quartiers concernés dans leur agglomération.

3.1 Le recyclage du patrimoine social dans la ville durable

Un nombre significatif de recherches interroge la politique de démolition-reconstruction des grands ensembles à partir de l'affirmation de leur valeur patrimoniale. Elles s'intéressent ainsi à la capacité de recyclage du patrimoine des années 1960-1970 dans la ville durable et postule qu'il est possible d'adapter ce patrimoine, sans le dénaturer, aux aspirations contemporaines ou encore aux nouvelles exigences énergétiques. Ces questions se posent également dans d'autres pays. Ces approches rencontrent l'intérêt grandissant des acteurs et des chercheurs pour le réemploi (Cf. partie 3 « Changement climatique et transitions écologique et énergétique »).

Rassemblant de nombreux chercheurs européens de différentes disciplines, une action de recherche vise à produire une compréhension plus large du développement en Europe du logement de masse des classes moyennes depuis les années 1950. Une première cartographie des études de cas pertinentes a pu être réalisée, précisant leur degré divers de résilience et la manière dont elles ont été adaptées aux conditions urbaines et sociales actuelles (Vaz Milheiro A.).

Une recherche enquête sur trois cités d'habitations à bon marché d'une métropole française, construites dans les années 1920-1930, en postulant que ce qui fait patrimoine articule conjointement trois valeurs patrimoniales : historique, d'usage et de renouvellement. C'est donc aux mémoires individuelles et collectives, aux usages et aux récits de vie des personnes qui ont habité ces cités durant des décennies qu'elle s'intéresse (Hadbi R.). Dans la même veine, une recherche s'intéresse à la mémoire habitante et à la place de la concertation dans les projets de transformation des immeubles de logements sociaux de la seconde moitié du 20e siècle. Elle porte également intérêt au concept de « recyclage » en architecture, défini comme une adaptation du bâti aux changements sociétaux, en préservant sa fonction première. Il s'agit donc de comprendre comment mémoire habitante et « recyclage » architectural peuvent s'enrichir mutuellement à travers l'exploration de projets de recyclage, de leurs processus et de leurs acteurs (Philibert C.).

En écho aux deux travaux précédents, une recherche se propose de questionner la reconnaissance de la valeur d'usage dans la patrimonialisation des grands ensembles français construits dans la seconde moitié du 20e siècle dans un double objectif de rationalisation de la construction et de réponse à des besoins sociaux. Elle s'intéresse à la reconnaissance, la protection et la valorisation de ce patrimoine habité, transformé (Issot N.).

Une recherche s'intéresse à la patrimonialisation du logement social qui peut proposer différentes formes d'alternative aux logiques dominantes de la rénovation urbaine tendant à privilégier la destruction-reconstruction de logements sociaux. Elle peut permettre de transmettre à la postérité non seulement une architecture, mais aussi un modèle social, comme elle vise à améliorer les conditions de vie des habitants (Djament G.).

Une recherche s'intéresse aux savoirs faire des acteurs locaux développés lors de la transformation des grands ensembles d'une grande métropole, au fil des politiques gouvernementales et locales, qu'elles soient, sociales, urbaines ou environnementales. Elle vise à analyser les réponses proposées jusqu'à présent et à participer à tracer les voies d'évolution d'un patrimoine durable en devenir (Dupuis C.).

Une recherche se propose d'étudier plusieurs ensembles de logements collectifs sociaux réalisés par l'AUA Paul Chemetov en Île-de-France pour lesquels la question de la patrimonialisation est posée. Elle prévoit d'engager sur ces sites des analyses croisées associant le diagnostic architectural à l'étude des réseaux d'acteurs institutionnels et des pratiques des habitants afin de développer une typologie des conflits entre patrimonialisation et habiter (Reynaud A.).

Une recherche en comparaison internationale se propose d'appréhender le lien entre les théories architecturales développées au sein des congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) et les différentes politiques urbaines et leurs appropriations sociales par les habitants dans différents pays (Rouissi K.). Une recherche à l'international s'intéresse à l'enseignement de l'architecture au Liban depuis la fondation des premières écoles durant l'âge d'or de l'architecture moderne (Boulos S.). Une autre recherche à l'international observe les mobilisations collectives et les réactions individuelles à une opération moscovite de démolition-reconstruction d'immeubles d'habitation collectifs bien spécifiques : les *piatietajki* (immeubles à cinq niveaux) édifiés dans le cadre d'un programme de construction massive de logements, lancé par Khrouchtchev à partir de 1957 dans toute l'URSS (Inizan G.).

Les recherches sur la patrimonialisation du logement social ne portent pas seulement sur le cadre bâti. Une recherche traite de la valeur paysagère des grands ensembles. Elle vise à en expliciter certaines qualités, notamment physiques et de conception, qui peuvent orienter les pratiques de gestion et fonder des alternatives à la « résidentialisation » systématique des espaces verts et ouverts, tout en prenant en compte les effets des transitions énergétique, écologique et territoriale (Blanchon B.). De même, les travaux sur la patrimonialisation du logement social ne concernent pas que les grands ensembles. Des explorations ont porté sur les cités-jardins confrontées aujourd'hui, pour beaucoup d'entre elles, à la pression foncière et au renouvellement urbain, et ont fait l'objet d'un colloque (Maurin-Gaisne N. et al.). Un cycle de recherches avec des étudiants s'est intéressé à des programmes de Castors (Jouenne N. et al.).

3.2 Ce que la rénovation urbaine « fait aux habitants »

Avec l'avancée des programmes de rénovation urbaine, la recherche s'est intéressée à ce que la rénovation « fait » aux habitants, aux trajectoires sociales ; au bilan que les habitants, déplacés par les opérations de démolition, tirent de leur installation récente ; aux leviers mobilisés pour tenter de modifier l'image des quartiers et les représentations que les habitants en ont, par l'intervention sur le cadre de vie ou les équipements ; aux effets des opérations sur la ségrégation et la justice socio-spatiale. Cependant, très peu de travaux concernent la gestion urbaine et sociale de proximité.

La lecture de ces travaux pourra être complétée par celle de travaux présentés dans la partie 4 concernant la connaissance des habitants et leur participation aux projets (notamment Vieujean O, Vaillant C., Carriou C. et Bresson S.).

- Les conséquences des relogements pour les habitants

Une recherche s'intéresse au relogement des habitants d'opérations de rénovation urbaine impliquant des démolitions. Elle prend en compte la composition familiale, l'emploi, les ressources, les sociabilités, ou encore l'accès aux commerces et services, appréhendés comme autant d'éléments au cœur du processus de relogement, lui-même accompagné par un ensemble d'acteurs institutionnels. Une attention particulière est portée aux relations qui se nouent entre ceux-ci et les habitants, et à ce qu'elles révèlent du rapport des classes populaires à l'État et aux institutions (Zerde A.).

Une autre recherche à caractère longitudinal porte sur le « délogement » comme processus qui se déploie au long cours, dans le cadre de deux opérations concernant le parc privé et le parc social d'une grande métropole. L'analyse porte notamment sur la maîtrise du temps et ses conséquences sur les rapports entre les habitants et les institutions qui les délogent. Elle porte également sur les pratiques d'intermédiation. Et enfin, elle met en évidence des relations entre fragmentation des classes populaires et pratiques des institutions (Reveillère C.).

- La diversification sociale et la justice socio-spatiale

Une recherche s'intéresse aux mécanismes de relégation des quartiers d'habitat social dans une grande métropole en analysant, sur 70 ans, à propos de la desserte en transports urbains, les reconfigurations de l'action publique urbaine et les reformulations successives des problématiques et de la question des « quartiers ». Elle apporte un éclairage sur l'évolution des processus de représentation des intérêts des classes populaires, et des façons de les servir ou de les « desservir » (Lévêque A.).

Une recherche s'intéresse au rôle des équipements urbains dans la promotion d'une nouvelle justice de la ville dans le contexte du renouvellement urbain et du changement climatique qui modifient profondément les attentes vis-à-vis des espaces urbains. Ce travail a pour ambition d'identifier la contribution de

chaque type d'équipement, mais aussi de proposer une méthode permettant d'établir un diagnostic des espaces urbains et de proposer un ensemble de solutions (Majou T.).

Une recherche étudie les effets du programme national de rénovation urbaine sur la ségrégation sociale à l'échelle des villes et ses conséquences éventuelles sur la délinquance et la criminalité. Elle montre que la politique a conduit à une diminution globale de la ségrégation des revenus résidentiels dans les villes traitées, et que cet effet est renforcé lorsque l'intensité prévue des démolitions augmente. L'équipe de recherche analyse actuellement les effets sur la délinquance et la criminalité (Hémet C. et al.).

Deux recherches portent sur l'objectif de diversification sociale des programmes de rénovation urbaine des quartiers d'habitat social. La première s'intéresse à la manière de reconsidérer la valeur de ces espaces afin de créer des conditions d'attractivité résidentielle. Elle questionne la manière dont l'intervention de nouveaux acteurs associés à cette production immobilière privée, et le peuplement de ce nouveau parc résidentiel, peuvent être à la fois des témoins, mais aussi des vecteurs d'influence de la trajectoire de valorisation de ces quartiers (Steindorsson M.). Dans la même perspective, la seconde recherche s'intéresse à la rénovation urbaine comme processus de valorisation foncière et immobilière de territoires dont on cherche à transformer la population. Elle interroge sa contribution au renforcement des inégalités sociales et spatiales qui caractérisent déjà les quartiers de grands ensembles de logements sociaux et leurs habitants (Gali P.).

- L'image et les représentations des quartiers

Une recherche à caractère longitudinal s'intéresse aux impacts de la rénovation urbaine en termes de représentations sociales et d'incidences sur l'image des quartiers d'habitat social et leur attractivité. Elle questionne la manière dont les habitants des quartiers rénovés se les représentent et la manière dont la rénovation urbaine a modifié les représentations sociales de leurs habitants (Schaeffer K.).

Une recherche porte sur l'enjeu de la gestion du cadre de vie par les organismes Hlm. Elle étudie les pratiques des agents d'un bailleur qui, dans différents services, et de manière plus ou moins formelle, contribuent à la qualité du cadre de vie et à sa gestion. Ce travail vise à défricher cette préoccupation montante et à produire des connaissances sur la transformation des pratiques des bailleurs sociaux (Mille A.).

Dans la même veine, un atelier d'étudiants de master se propose d'appréhender l'attractivité résidentielle des quartiers en renouvellement urbain, en particulier pour les salariés. Les étudiants ont mené une étude des parcours et des aspirations résidentielles des habitants ainsi que de personnes salariées ne résidant pas dans ces quartiers, mais travaillant dans leurs bassins d'emploi. Ils et elles ont travaillé sur leurs besoins en termes de logement, mais aussi d'aménités urbaines dans les quartiers (Gardesse C. et al.). Une «étude/expertise» aborde la complexe question de la mesure de l'attractivité des quartiers d'habitat social (Garcia C. et al.).

RECHERCHES CITÉES (64)

- **Bambara Sandra**, La commande publique coopérative des organismes d'Hlm. Thèse en cours.
- **Benbernou Ahmed,** Le « plan de Constantine » et les questions d'habitat. Thèse en cours.
- **Blanchon Bernadette,** Les Grands Ensembles à l'épreuve du paysagisme. Thèse en cours.
- **Bonnin-Oliveira Séverine et al.**, Atelier étudiants de master « Construire quelques logements à Montjustin, 64 habitants : quels montages et financements pour répondre aux besoins des territoires ruraux et mener de (très) petites opérations de logement abordable ? ». Autre coopération terminée.
- **Bonnin-Oliveira Séverine et al.**, Atelier étudiants de master « Belsunce, entre dynamiques privées et action publique : repenser l'articulation autour d'un projet commun ». Autre coopération terminée.
- **Bono Pierre-Henri et al.,** Maires bâtisseurs, maires battus ? Opération de recherche en cours.
- **Boulos Salim,** L'enseignement de l'architecture au Liban de 1943 à 1975. Thèse en cours.
- **Brouard-Sala Quentin**, Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes de l'espace rural galicien, normand et du sud-ouest de l'Angleterre. Thèse soutenue.
- **Buhnik Sophie et al.,** Inheriting degrowth? A comparative analysis of real estate transactions and dynamics of shrinkinghousing markets in Japan's and France's major urban areas. Opération de recherche terminée.
- **Carriou Claire, Bresson Sabrina (coord.),** Pratiques collaboratives dans l'habitat social. Opération de recherche terminée.
- **Chesnel Kevin,** Promesses, épreuves et effets des fabriques territoriales en condition périurbaine. Enquête entre Saint-Nazaire et Nantes. Thèse soutenue.
- **Coulondre Alexandre et Lasserre-Bigorry Vincent,** Construire où ? Pas ! Les territoires de la (non-) production. Opération de recherche terminée.
- **Coulondre Alexandre et al.,** Les aspirations résidentielles : plongée dans la demande de logements. Opération de recherche en cours.
- **Daniel Brice,** Le procès européen fait au logement social. Thèse en cours.
- **Delage Matthieu et al.,** PAVIM. Penser autrement les villes petites et moyennes. Opération de recherche en cours.
- **Depraz Samuel et al.,** Évaluation des effets socio-territoriaux de l'économie résidentielle dans les espaces ruraux sous influence métropolitaine (ESTER). Opération de recherche en cours.
- **Désaunay Cécile et al.,** Guerre en Ukraine : quels impacts sur le logement social en France ? Autre coopération terminée.
- **Desjardins Xavier et Estèbe Philippe (coord.),** La valeur des territoires hors-jeu. Leçons espagnoles, italiennes et polonaises. Opération de recherche terminée.
- **Diener Amandine et al.,** Atelier d'étudiants de master « AMI Démonstrateur de la ville durable, les cœurs d'ilots du centre reconstruit brestois». Autre coopération terminée.
- **Dietrich-Ragon Pascale,** L'occupation sociale du parc des offices publics de l'habitat : état des lieux et évolution sur les dix dernières années. Autre coopération terminée.
- **Djament Géraldine,** La patrimonialisation du logement social/populaire : observatoire du paradigme de « l'omnipatrimonialisation fragile ». Opération de recherche terminée.
- **Driant Jean-Claude et al.,** Observatoire de l'habitat dans les villes (OHV). Opération de recherche en cours.

- **Dupuis Cédric,** Toulouse et la transformation de ses Grands Ensembles, acteurs et culture de projet. Thèse soutenue.
- **Dupuy Le Bourdelès Mickaël,** « Revitaliser » les centres des villes moyennes : action publique et (im)mobilités résidentielles. Thèse soutenue.
- **Foulquier Norbert et al.,** Le « principe » de différenciation et les politiques de l'habitat et du logement social. Opération de recherche terminée.
- **Foulquier Norbert et al.,** Expérimentation et différenciation dans les politiques de l'habitat et du logement social en Auvergne-Rhône-Alpes. Opération de recherche terminée.
- **Gali Pauline,** Diversifier l'offre de logement dans le cadre de la rénovation urbaine : construction du marché et transformation du peuplement dans les quartiers en rénovation urbaine. Thèse en cours.
- **Garat Isabelle et al.,** Atelier étudiants de master « Vacance à l'Absie (79) » ? Autre coopération terminée.
- **Garcia Christian et al.**, La mesure de l'attractivité des cités de 13 Habitat : approche scientifique et outils opérationnels. Autre coopération terminée.
- **Gardesse Camille et al.,** Les workshops du master 2 « Habitat et Renouvellement Urbain » de l'École d'urbanisme de Paris. Autre coopération terminée.
- **Gosnet Antoine,** Politiques du logement au sein des quartiers de gare du Grand Paris Express, mutations institutionnelles et stratégies locales dans la production du logement. Thèse en cours.
- **Guillopé Thierry,** Le logement social en Algérie à la période coloniale (années 1920 - 1960). Thèse soutenue.
- **Hadbi Ryma,** Faire patrimoine / Faire projet à L'Abbaye, La Capuche et Jean Macé. Trois cités HBM grenobloises aux devenirs contrastés. Thèse soutenue.
- **Hémet Camille et al.,** Urban renewal, income segregation and crime. Opération de recherche en cours.
- **Inizan Guénola,** Habiter, quitter, défendre les Khrouchtchevki face à leur démolition. La politique de « rénovation du logement » à Moscou. Thèse en cours.
- **Issot Natacha,** La reconnaissance de la valeur d'usage dans la patrimonialisation des Grands Ensembles en France. Thèse en cours.
- **Jaillet Marie-Christine et al.**, POPSU Métropoles. Opération de recherche terminée.
- **Jouenne Noël et al.,** Cycle de recherche avec des étudiants « Le mouvement Castors à Toulouse ». Autre coopération terminée.
- **Jourdam-Boutin Mathilde,** Produire le logement au Cameroun. Néolibéralisation de l'immobilier à Yaoundé et Douala. Thèse en cours.
- **Lévêque Antoine,** Desservir la banlieue. Métropolisation et relégation des quartiers d'habitat social dans l'agglomération lyonnaise (1959-2019). Thèse soutenue.
- **Madec Pierre,** Évolutions passées et réorientations possibles de la politique du logement. Autre coopération terminée.
- **Majou Tristan**, La contribution des équipements urbains à la justice spatiale : une approche par les capabilités. Thèse en cours.
- **Maurin-Gaisne Noëmie et al.,** Des cités-jardins pour le XXIe siècle (colloque international). Autre coopération terminée.
- **Michel-Redondo Solène,** Se loger à Barcelone : du quartier à la métropole, analyse géopolitique multiscalaire du jeu entre les acteurs dans la construction, la réhabilitation et l'accès à l'habitat (analyse de la stratégie d'action dans les politiques publiques et dans l'organisation citoyenne). Thèse en cours.
- **Mille Amandine,** Les bailleurs sociaux à l'épreuve de la gestion du cadre de vie des quartiers d'habitat social (immersion dans un organisme francilien). Thèse soutenue.
- **Miot Yoan,** Acteurs et action publique face à la dévalorisation de l'habitat. Opération de recherche en cours.
- **Miralles Buil Diego,** La conquête du logement. La reterritorialisation des politiques de logement en Espagne depuis 2008 : de l'action publique régionale et locale à la réappropriation territoriale habitante. Thèse soutenue.
- **Mondain Marie,** Les organismes Hlm à l'épreuve de la décroissance urbaine. Thèse soutenue.
- **Morhain Chloé,** La métropole comme territoire étudiant. L'action publique locale transversale au prisme de l'expertise mobilité logement. Thèse soutenue.
- **Philibert Coline,** Le recyclage des immeubles de logements sociaux de la seconde moitié du XXe siècle, en France (1980-2016), l'enjeu d'une contemporanéité au service de la mémoire habitante. Thèse en cours.
- **Prigent Lionel.,** Le Couédic Daniel et al., Atelier étudiants « De quelle manière, le territoire peut-il produire du logement accessible à tous ? » Autre coopération terminée.
- **Régnier H.,** POPSU Territoires. Opération de recherche en cours.
- **Reveillère Charles,** Demain c'est loin, et aujourd'hui c'est déjà trop tard. Vivre et gouverner le délogement dans deux espaces populaires en attente de rénovation urbaine. Thèse soutenue.
- **Reynaud Aurore**, RÉHAB. Réceptionner et étudier un héritage architectural banalisé, transmettre et intervenir sur le patrimoine de l'AUA Paul Chemetov. Thèse en cours.
- **Rochon François,** Modèle Hlm, le logement social dans la politique du logement contemporaine en France. Thèse soutenue.
- **Rouissi Karim,** Circulation des modèles architecturaux et urbains : le rôle des architectes de l'at.bat dans le transfert des théories architecturales et des politiques urbaines en matière d'habitat pour le plus grand nombre. Thèse en cours.
- **Schaeffer Karin**, Impacts des transformations urbaines et architecturales sur les représentations sociales des quartiers rénovés : exemple de la rénovation de Teisseire à Grenoble. Thèse soutenue.
- **Steindorsson Maximilien,** Les effets de la nouvelle offre immobilière non sociale sur la valorisation des quartiers rénovés. Une étude dans trois quartiers de l'Ouest. Thèse soutenue.
- **Thouron Elise,** Immobilier résidentiel et trajectoires des ménages. L'exemple de la métropole bordelaise. Thèse en cours.
- **Urdician Christophe,** Construction, réhabilitation et destruction de logements sociaux à Montluçon (1948-1988). Quarante ans de politique publique vue à l'échelle locale. Thèse soutenue.
- **Vaillant Cyrielle,** Les agricultures urbaines dans les quartiers populaires : récits de la transition et action collective transformative. Thèse en cours.
- **Vaz Milheiro Ana et al.**, European middle class mass housing (CA18137 – MCMH-EU). Opération de recherche terminée.
- **Vieujean Olivia,** « Faire quelque-chose pour les femmes du quartier » : quand des mères migrantes participent à la production des politiques sociales locales. Thèse soutenue.
- **Zerde Anis,** La rénovation urbaine vue d'en bas : les effets socio-politiques des projets de renouvellement urbain sur les habitant.es. Thèse en cours.

02 PARTIE

Stratégies et politiques foncières et immobilières

Cette seconde partie présente un corpus de plus de 40 recherches traitant des stratégies et des politiques foncières et immobilières. Ces thématiques ont connu un net développement ces dernières années en lien avec les préoccupations grandissantes liées aux enjeux fonciers et immobiliers, et à la vente de logements sociaux, auxquels les acteurs de l'habitat ont consacré des programmes de recherche spécifiques : « Vente Hlm (2020-2023) » et « Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025) ».

Les travaux se concentrent sur l'analyse des stratégies foncières et immobilières, y compris la gestion foncière et immobilière et la gouvernance du foncier. Les recherches couvrent une large gamme d'objets tels que les politiques de développement foncier, les modèles de propriété et de gestion immobilière, les régulations foncières territoriales, la vente de logements sociaux et le foncier solidaire.

Les recherches dans ce domaine s'intéressent par exemple à la façon dont les décisions en matière de gestion foncière affectent la disponibilité et l'accessibilité du logement, l'utilisation des terres, les dynamiques de développement local et régional. Elles peuvent aussi examiner les mécanismes de gouvernance foncière et immobilière, y compris la réglementation, la fiscalité, et les politiques publiques, pour évaluer leur efficacité et leur équité. L'objectif est de fournir des informations et des orientations pour une gestion foncière et immobilière qui soutienne le développement urbain durable et l'accès au logement.

De nombreux sujets traités par cette quarantaine de recherches présentent une certaine porosité avec les recherches mentionnées dans les parties 1 (« Politique nationale du logement, connaissance des territoires et politiques locales de l'habitat, rénovation urbaine et politique de la ville ») et 3 (« Changement climatique et transitions écologique et énergétique dans le domaine de l'habitat et du logement »).

1. LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Des recherches s'intéressent aux marchés fonciers et immobiliers et à leurs interactions sous un angle économique.

Une recherche vise à comprendre le rôle de la terre, des marchés fonciers et de leur réglementation dans les dynamiques de production et la conjoncture immobilière. Elle poursuit deux objectifs principaux : d'une part, évaluer la valeur (et la part du foncier) des parcelles et le rôle de la réglementation quant à leur utilisation et leur valorisation, et, d'autre part, évaluer le rôle de la réglementation sur l'élasticité prix de l'offre de logements (Chapelle G. et al.). Une autre recherche vise à analyser la problématique du logement abordable de façon différenciée selon les dynamiques des territoires et s'intéresse à la manière dont les dynamiques urbaines de l'usage du foncier sont reliées aux dynamiques de répartition des richesses et aux dynamiques des prix de l'immobilier (Régnier C. et al.). Une troisième recherche questionne l'influence des risques côtiers sur les prix du foncier et de l'immobilier dans un contexte de très forte attractivité résidentielle et de changement climatique exposant ces territoires aux aléas côtiers. Elle étudie les valeurs foncières et immobilières des biens à vocation résidentielle du littoral métropolitain (Cazaux E.).

Deux recherches concernent les déterminants et les effets de l'activité de location touristique. La première entend caractériser l'activité de la filière des meublés de tourisme sur l'ensemble du territoire français afin de réaliser une typologie de leur implantation en fonction du zonage en aires urbaines, et notamment, des caractéristiques socio-économiques des villes. Elle vise également à estimer l'impact de la filière des meublés de tourisme sur les loyers du secteur locatif privé et évaluer les conséquences de la loi Elan réglementant l'activité des plateformes de location saisonnière (Breuillé M et Le Gallo Julie.). La seconde recherche concerne l'analyse des dynamiques du logement dans différents contextes d'hybridation entre les sphères touristiques et résidentielles, dans des marchés du logement tendus et dont la tension est liée à une forte attractivité (héliotropisme, métropolisation). Elle vise à mettre en évidence l'influence des contextes d'hybridation touristico-résidentielle sur les formes, les usages, et les rentes des logements (Coudrin C.).

Certaines recherches s'intéressent aux propriétaires individuels considérés comme des acteurs à part entière des marchés du logement et de la fabrique urbaine. Par exemple, une recherche est consacrée aux effets de la multipropriété foncière et immobilière sur les marchés locaux. Le rôle des multipropriétaires dans la fabrique urbaine est en effet mal connu et peu investigué, alors même que plusieurs faits laissent à penser qu'ils sont à l'origine de tensions sur les marchés. La recherche permettra également de relever les dispositifs de régulation mis en place localement et ceux qu'il serait nécessaire de mettre en place pour maîtriser les effets indésirables de ce phénomène (Casanova Enault L. et al.).

Une autre recherche vise à comprendre le rôle joué par les propriétaires bailleurs particuliers dans la transformation des espaces urbains et l'évolution de leur peuplement. Elle s'intéresse à la manière dont les politiques nationales d'incitation à la propriété locative peuvent avoir des effets territoriaux différenciés sur le parc locatif privé, et examine la capacité de l'action publique locale à orienter ce parc et à en réguler les évolutions (Frel-Cazenave B.).

2. RÉGULATION DES MARCHÉS ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Au regard de la centralité de la question foncière dans la production de logements abordables, et dans la lutte contre le changement climatique, la préservation des aires naturelles et la biodiversité, les pouvoirs publics tentent de réguler les marchés fonciers et immobiliers afin de réduire la spéculation qui aggrave les dynamiques d'exclusion existantes. Ces dispositifs de régulation font l'objet de nombreux travaux. Ils concernent l'impact des politiques publiques sur les marchés fonciers et immobiliers, examinant la privatisation du foncier, la fiscalité locale, et les politiques de logement social. Ils étudient les effets de la lutte contre l'étalement urbain, notamment la politique de zéro artificialisation nette des sols (ZAN), sur la densification urbaine. Les recherches s'intéressent également à la co-production publique-privée en urbanisme, ainsi qu'aux dispositifs innovants comme le foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS). Enfin, ils abordent l'importance des communs pour la sauvegarde du foncier et la justice sociale.

2.1 Les effets des instruments publics de régulation

Plusieurs recherches concernent l'étude des effets des instruments d'intervention et de régulation publiques sur les marchés fonciers et immobiliers.

Une recherche souhaite contribuer à la caractérisation des processus et des formes spatiales de privatisation du foncier public. Elle vise à identifier des tendances générales sur les quinze dernières années à l'échelle de la France et des dynamiques locales particulières, ainsi qu'à en analyser les effets à la fois spatiaux et politiques (Lecourt T.).

Une autre recherche vise à spécifier le rôle de la fiscalité locale sur le foncier dans la production de logements abordables selon les contextes territoriaux, en s'appuyant sur deux approches qui, généralement, dialoguent peu : celle traitant de la fiscalité foncière à disposition des collectivités, et celle dédiée aux politiques locales de l'habitat. Les autrices de ce travail souhaitent être en mesure de formuler des recommandations (Navarre F. et al.).

Une troisième recherche s'intéresse à la formation et à la dynamique des valeurs locatives sur le marché immobilier résidentiel français, en intégrant les interactions entre niveaux de loyers et niveaux de prix de vente. Elle se propose, en particulier, d'évaluer l'impact d'une politique d'encadrement des loyers sur les mécanismes précédemment identifiés (Regnaud M.).

Une quatrième recherche en comparaison internationale interroge la manière dont les urbanistes, élus et militants locaux ont négocié la mise en place récente de projets de zonage incitatif pour construire du logement social à travers des partenariats public-privé. Elle met en lumière la façon dont les niveaux locaux de gouvernance intermédiaire jouent un rôle essentiel pour négocier le degré de justice sociale, associé à la mise en œuvre du zonage incitatif, avec plus ou moins de succès (Maaoui M.).

Sur le même sujet, une recherche vise à mettre en évidence les péréquations à l'œuvre dans les opérations d'aménagement. Elle se propose d'outiller la compréhension des mécanismes financiers de production du logement et du logement social en particulier, en décomposant, dans le prix du logement neuf payé par l'acquéreur : ce qui sert à financer la mixité sociale et ce qui sert à financer la mixité programmatique et les espaces et équipements publics associés à ces logements (Baraud Serfaty I.).

Une recherche porte sur la régulation de la co-production publique et privée du projet d'urbanisme à dominante résidentielle. La recherche montre comment les acteurs impliqués (acteurs publics locaux, promoteurs immobiliers) jouent avec les règles définies a priori ou élaborées dans le cadre de dispositifs ad hoc, face à des enjeux singuliers. Elle met en évidence que la régulation s'attache à trois points névralgiques de la co-production : l'action foncière, la programmation des logements et la conception architecturale et urbaine (Pauchon A.).

Enfin, dans la veine des recherches précédentes, une autre recherche en comparaison internationale étudie les relations entre les flux d'investissements contemporains sur les marchés de l'immobilier résidentiel de trois capitales européennes, ainsi que les dispositifs de gouvernance et les instruments de politiques publiques conçus pour les réguler (Kireche N. et al.).

2.2 La sobriété foncière et la densification

Dans ce domaine des instruments d'intervention et de régulation publiques, des recherches traitent également des effets potentiels des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière (en particulier de l'objectif ZAN) sur les marchés du logement, les investissements immobiliers et les politiques du logement, et nourrissent la réflexion sur la densification urbaine dans différents contextes territoriaux.

Une recherche étudie l'application de la politique de modération de la consommation d'espace en évaluant les changements qu'elle suscite en matière de planification des documents d'urbanisme. Elle explore différents scénarios politico-réglementaires d'application du ZAN, en décrivant la contrainte supplémentaire que représente son application. Elle postule que l'étude du ZAN dans la complexité de son application est de nature à révéler l'inadaptation de certaines caractéristiques du modèle français de la planification urbaine avec l'exigence de sobriété foncière (Delattre R.).

Une autre recherche s'intéresse aux conditions de réalisation des objectifs de construction de logements en Île-de-France dans les conditions fixées par l'atteinte de l'objectif ZAN, et compte-tenu d'une part, des oppositions que suscitent les projets de densification résidentielle dans les territoires péri-urbains et ruraux, et d'autre part, des surcoûts engendrés par les opérations de densification résidentielle par rapport à l'étalement urbain. En outre, elle vise l'élaboration, par une approche prospective, de pistes et de stratégies d'action (Landon A.).

Une troisième recherche identifie les freins à la production du logement social, ainsi que les pratiques concrètes de sa production limitée dans un marché immobilier tendu et un contexte territorial marqué par la lutte contre l'artificialisation des sols, la raréfaction des terrains constructibles, une aggravation des problèmes d'accessibilité au logement (Maleas I.).

Une quatrième recherche formule l'hypothèse générale que les politiques de sobriété foncière, pensées pour des objectifs environnementaux contraignants, vont créer de la pénurie artificielle sur le marché du logement et accentuer des déséquilibres sociaux ; mais que, dans le cadre d'une approche systémique entre zones tendues et détendues, ces politiques pourraient remplir des objectifs de justice sociale et d'équité spatiale transrégionales sous certaines conditions d'application, et servir de levier de développement à certains territoires (Languillon R. et al.).

Une étude s'intéresse à l'investissement immobilier dans le cadre de l'objectif ZAN. Elle examine l'impact des externalités par l'identification des coûts et des bénéfices socio-économiques et environnementaux de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols. Elle avance des pistes de réflexion, destinées à un investisseur immobilier responsable, pour contribuer à la lutte contre l'artificialisation (Cantuarias-Villessuzanne C. et al.). Une autre étude objective la consommation foncière du logement social en la comparant aux autres secteurs de la construction de logements (Desette E. et al.).

Enfin, une recherche a pour objet les stratégies foncières et immobilières des entreprises ferroviaires en Europe, dans le cadre de la remise en cause des paradigmes nationaux d'aménagement du territoire, désormais orientés autour du principe de neutralité carbone (ZAN en France). Cette recherche intègre l'appréhension des rapports entretenus entre les opérateurs ferroviaires et d'autres acteurs de la production urbaine, afin d'apprécier les effets territoriaux de leurs activités foncières et immobilières (Delépine I.).

Une étude, conduite dans le cadre d'un atelier d'étudiants, s'intéresse aux opportunités de densification du parc d'un organisme Hlm métropolitain et à ses réserves foncières, dans un contexte d'accroissement démographique et de raréfaction du foncier (Roy E. et al.).

La question de la densité est au cœur d'une autre recherche. Elle porte précisément sur l'intensification de l'urbanisation en hauteur et s'intéresse aux relations entre les imaginaires de la verticalité urbaine, les conditions de production/démolition des tours de logement et la (re)valorisation des modes d'habiter en hauteur dans les métropoles (Mollé G.).

2.3 Le foncier solidaire

L'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS), institués par la loi Elan de 2014 et la loi Pacte de 2015, constituent la dernière grande innovation dans le domaine de l'accession sociale à la propriété. Ce dispositif fait l'objet d'un intérêt particulier de la part de la recherche.

Un travail porte sur les premières expériences d'OFS afin de questionner ces initiatives « pionnières ». Il étudie notamment les effets de ce nouvel acteur et du dispositif de BRS sur les politiques publiques locales de l'habitat des territoires étudiés (Morel H.).

Une autre recherche s'intéresse à la genèse, la mise en œuvre et la réception par les ménages du BRS. Elle vise trois objectifs principaux : comprendre les conditions dans lesquelles un tel dispositif s'est retrouvé inscrit dans la loi, à contre-courant des vagues de libéralisation des dernières décennies ; étudier les conditions de sa mise en œuvre au niveau local, en se concentrant sur les trajectoires sociales des acteurs qui s'en saisissent pour le déployer, ainsi que sur leurs pratiques ; et interroger les conditions de sa réception par les ménages qui y souscrivent (Renier R.).

Une recherche porte sur les modèles économiques du foncier solidaire (OFS-BRS). Elle vise à identifier en détail le partage opéré de la rente foncière entre les différents acteurs impliqués, à caractériser l'intérêt général qu'il supporte et à apprécier l'impact global du dispositif sur le coût des logements. L'analyse portera sur trois points : le partage de la rente dans la chaîne de production du logement, l'effet du contexte territorial, et les effets du dispositif pour les ménages-accédants (Guelton S. et al.).

Une recherche s'intéresse à l'éventail des outils juridiques que les organismes Hlm peuvent mobiliser dans le cadre de la valorisation de leur patrimoine sans s'en dessaisir. Ces alternatives à la propriété reposent sur « l'usage social du bien » dont un autre est propriétaire. Le projet de recherche cite, notamment : l'emphytéote, le bail réel solidaire, l'usufruit locatif social ou encore les droits réels spéciaux (Boidé C.).

Sur un sujet similaire, une autre recherche s'intéresse à l'usage des baux de longue durée en tant qu'outils de maîtrise foncière pour les bailleurs sociaux. Cette recherche centrée sur la vie et la fin de ce type de contrats, permet de faire la lumière sur l'ensemble des points qui doivent être étudiés en amont de tout recours à celui-ci (Micelli L.).

Une recherche stipule l'importance des communs dans la sauvegarde foncière. Elle met en avant l'idée que des outils juridiques et partenariaux permettent de soutenir une forme renouvelée de propriété pour la sobriété foncière : les OFS, qui apparaissent comme des outils capables de transformer la propriété au service du bien commun et d'une diversité socio-économique ; et également, la propriété sectionale comme outil de gestion collective des biens d'une communauté d'habitants pour l'expérience du commun en milieu rural et la préservation du vivant (Al Saad E.).

3. LES STRATÉGIES ET LES PRATIQUES DE GESTION IMMOBILIÈRES

La recherche s'intéresse également aux stratégies et aux pratiques de gestion immobilière. Les travaux concernent principalement deux sujets porteurs d'enjeux très actuels : d'une part, l'incitation à la vente de logements sociaux accélérée par la loi ELAN de 2018 et les dispositions budgétaires de la même année frappant les organismes Hlm, et, d'autre part, le sujet plus récurrent encore des copropriétés.

3.1 La vente de logements sociaux

La vente de logements sociaux dans les marchés du logement est approchée sous différents aspects.

Plusieurs recherches s'intéressent à la compréhension des stratégies des organismes Hlm et aux effets de ces ventes sur les marchés locaux du logement.

Une recherche vise à identifier dans quelle mesure la mise en vente du logement social est un facteur de renforcement des inégalités tant sociales que territoriales, du fait d'une polarisation accentuée entre des marchés tendus et détendus. Elle postule que cet accroissement des inégalités pourrait concerner aussi bien les ménages, les organismes logeurs que les territoires (Miot Y. et Vignal C.). Une autre recherche questionne les différentes facettes de la valorisation attendue et observée par la vente de logements Hlm : valorisation économique avec l'observation des effets de ces ventes sur les marchés locaux du logement ; valorisation patrimoniale avec les stratégies des organismes Hlm et collectivités locales en la matière, le devenir du patrimoine immobilier des copropriétés mixtes ainsi créées, mais aussi des ménages ; valorisation territoriale enfin, notamment dans les quartiers en renouvellement urbain (Coudroy de Lille et al.). Cette recherche intègre un travail doctoral centré sur les effets territoriaux de la vente de logements sociaux (Le-Bon Vuylsteke M.).

Une autre recherche s'intéresse à la contribution de la vente de logements sociaux à l'émergence d'une offre de logement social à occupation temporaire (Pinel, logements rénovés par le biais d'aides de l'ANAH, usufruit locatif social, etc.). Elle cherche à évaluer les conséquences de la prise en compte par les organismes Hlm de la possibilité de vendre au moment où ils conçoivent de nouveaux immeubles sociaux. Il s'agit alors de savoir si la vente participe à faire émerger une offre de logements à occupation sociale temporaire, au même titre que d'autres dispositifs (Gimat M. et al.). On peut d'ailleurs rapprocher ce dernier travail d'une recherche évoquée ci-dessus sur l'éventail des outils juridiques que les organismes Hlm peuvent mobiliser dans le cadre de la valorisation de leur patrimoine (Boidé C.).

Enfin, d'autres recherches traitent de la vente de logements sociaux du point de vue des habitants. Elles sont évoquées ci-dessous (Devaux C. et Habouzit R. (coord.)) et dans la partie 4 « Connaître et comprendre les habitants » (Gaullier P. et Lees J.).

3.2 La copropriété

Plusieurs recherches sont consacrées à la copropriété.

Considérant qu'elles représentent un tiers des logements français et qu'elles apparaissent comme l'une des clés d'une transition vers une ville plus durable, un programme de recherche vise à intégrer davantage les copropriétés dans le champ des recherches en sciences sociales (Simon E et al.). Dans ce cadre, un travail propose un tour d'horizon des recherches sur la copropriété à l'échelle internationale et française (Simon E. et al.).

Des recherches visent à approfondir la compréhension des ressorts de la gestion des copropriétés : en observant comment conditions de gestion et fonctionnement social interagissent dans le cas des copropriétés mixtes issues de la vente de logements sociaux (Devaux C. et Habouzit R. (coord.), déjà citée), ou en éclairant les compétences mobilisées par les copropriétaires pour gérer leur patrimoine immobilier, ainsi que les dispositions sociales qui favorisent leur engagement dans la gestion des immeubles (Leone F.). D'autres s'intéressent aux conséquences sur la gestion des copropriétés de l'absence de syndic (Simon E.) ou de la présence de syndics bénévoles (Devaux C. et al.).

Une autre recherche porte notamment sur les copropriétaires et habitants des copropriétés issues des centres des villes reconstruites après la Seconde Guerre mondiale, comme acteurs de leur cadre de vie et acteurs urbains. Elle concerne également la place de ces copropriétés dans les politiques de régénération des centralités mises en œuvre par différentes villes (Roy E.).

Une recherche en comparaison internationale s'intéresse aux effets sociaux et spatiaux du vieillissement des copropriétaires de copropriétés horizontales conçues pour l'accession à la propriété dans les années 1970. Elle vise à comprendre le clivage entre les anciens résidents et les nouveaux venus, clivage qui retarde, voire entrave, la rencontre et la mobilisation collective au sein de la copropriété (Courbebaisse A. et al.).

Une recherche, également citée dans la partie 3 (« Changement climatique et transitions écologique et énergétique »), s'intéresse au marché de l'éco-rénovation des copropriétés en interrogeant les logiques sous-jacentes qui l'alimentent, et en observant ses conséquences sur l'organisation et le fonctionnement de ces dernières, ainsi que sur le jeu d'acteurs au sein et autour des copropriétés (Ahali K.).

3.3 La promotion immobilière

Enfin, dans cette partie consacrée aux stratégies immobilières, on peut également évoquer une recherche visant à affiner la connaissance de la géographie de la promotion résidentielle sur de larges échelles et approfondir la compréhension des stratégies spatiales des promoteurs français (Le Brun P.). Sur ce sujet, on peut mentionner le travail, présenté plus haut, sur la régulation de la co-production publique et privée du projet d'urbanisme à dominante résidentielle (Pauchon A.).

RECHERCHES CITÉES (44)

- **Ahali Komi,** Les joies et les peines de la copropriété : nouvelle approche sociologique d'un système d'acteurs. Thèse en cours.
- **Al Saad Elissa,** Pour une pensée architecturale de l'Anthropocène. Le sol comme milieu, la propriété comme faculté d'habiter. Thèse en cours.
- **Baraud-Serfaty Isabelle,** Transparence sur les ZAC. Jusqu'où l'acquéreur d'un logement neuf finance son quartier et ses voisins ? Opération de recherche terminée.
- **Boidé Clotilde,** Propriété et habitat social (vente Hlm et alternatives). Thèse en cours.
- **Breuillé Marie et Le Gallo Julie,** Déterminants et conséquences de l'activité de location touristique meublée. Opération de recherche en cours.
- **Cantuarias-Villessuzanne Carmen et al.,** Investissement immobilier et objectif « zéro artificialisation nette ». Opération de recherche terminée.
- **Casanova Laure et al.,** La multipropriété foncière et immobilière : quels effets sur les marchés locaux et quels enjeux de régulation ? Opération de recherche en cours.
- **Cazaux Eugénie,** La prise en compte des risques côtiers par les marchés fonciers et immobiliers du littoral français métropolitain : ambivalence de la mer et tentatives de régulation publique du « désir de rivage » à l'aube du changement climatique. Thèse soutenue.
- **Chapelle Guillaume et al.,** Le rôle du foncier dans les marchés immobiliers. Opération de recherche en cours.
- **Coudrin Cécile,** Le logement entre ville et station : pour une géographie des systèmes de logement localisés sur un littoral en voie d'hybridation touristico-résidentielle. Thèse en cours.
- **Coudroy de Lille Lydia et al.,** La vente hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ? (Vente VALO). Opération de recherche en cours.
- **Courbebaisse Audrey et al.**, Mes vieux voisins : conséquences sociales et spatiales du vieillissement dans des copropriétés horizontales à Toulouse et Bruxelles. Opération de recherche en cours.
- **Delattre Rémi,** Négocier l'artificialisation : la gouvernance foncière locale à l'épreuve de l'objectif « zéro artificialisation nette ». Thèse en cours.
- **Delépine Inès,** L'évolution des stratégies foncières et immobilières des entreprises ferroviaires en Europe : une approche comparée. Thèse en cours.
- **Desette Emma et al.,** Mesure de l'artificialisation induite par le logement social : expérimentation en région Hauts-de-France. Autre coopération terminée.
- **Devaux Camille et al.,** SYNBIOSE. Syndics bénévoles : initiative, organisation et sens de l'engagement. Opération de recherche en cours.
- **Devaux Camille et Habouzit Rémi (coord.),** La vente hlm dans les immeubles collectifs : monographies comparées des formes de gestion et du fonctionnement social des copropriétés. Opération de recherche en cours.
- **Frel-Cazenave Benoit,** Une co-production du parc locatif privé dans l'ancien ? Stratégies de propriétaires bailleurs et action publique. Thèse en cours.
- **Gaullier Pauline et Lees Johanna,** Profils et trajectoires des ménages devenant propriétaires de logements sociaux. Opération de recherche en cours.
- **Gimat Matthieu et al.,** Vente de logements sociaux en Île-de-France : les organismes hlm et leurs locataires face au marché immobilier francilien. Opération de recherche en cours.
- **Guelton Sonia et al.,** La contribution des OFS-BRS au logement abordable : une approche globale (COBRA). Opération de recherche en cours.
- **Kireche Nordine et al.,** What is governed: residential investment landscapes and the governance and regulation of housing production. Opération de recherche terminée.
- **Landon Aurélie et al.,** La densification résidentielle à l'heure du ZAN en grande couronne francilienne. Opération de recherche en cours.
- **Languillon Raphaël et al.,** Le logement en choc de densification. Aménager les territoires résidentiels face aux enjeux de sobriété foncière et de justice spatiale. Opération de recherche en cours.
- **Le Bon-Vuysteke Manon**, Vendre le logement social en région Auvergne-Rhône-Alpes. Thèse en cours.
- **Le Brun Pierre,** « Seeing like a developer ». Géographie de la promotion résidentielle privée en France (2008-2022). Thèse en cours.
- **Lecourt Thibault,** La privatisation du foncier des communes et intercommunalités : caractérisation statistique et spatiale et analyse des effets sur la maîtrise de l'aménagement. Thèse en cours.
- **Leone Flavia,** Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne. Thèse soutenue.
- **Maaoui Magda,** Mixité de façade : How historically disinvested neighborhoods negotiate inclusionary zoning in Paris and New York. Thèse soutenue.
- **Maleas Ion,** Vers un suburbain plus social ? Densification et habitat social dans le pavillonnaire : les leçons d'un cas d'étude et d'expérimentation à Aix-en-Provence. Thèse soutenue.
- **Micelli Laetitia,** La maîtrise foncière des bailleurs sociaux : de l'usage des baux de longue durée. Thèse soutenue.
- **Miot Yoan et Vignal Cécile,** Bailleurs sociaux et acquéreurs face à la « mise en marché » du parc social. Une comparaison de marchés tendus et marchés détendus en région Hauts-de-France. Opération de recherche en cours.
- **Mollé Geoffrey,** La dimension verticale des milieux métropolisés. Enquête mésologique sur l'urbanisme de tours en France. Thèse soutenue.
- **Morel Hélène,** Une nouvelle voie pour l'accession à la propriété des ménages modestes : quel rôle pour les organismes de foncier solidaire ? Thèse soutenue.
- **Navarre Françoise et al.,** La fiscalité locale sur le foncier : quels effets sur la production de logements abordables ? (FILOPLA). Opération de recherche en cours.
- **Pauchon Antoine,** La régulation de la co-production publique et privée du projet d'urbanisme à dominante résidentielle. Thèse soutenue.
- **Regnaud Martin,** Formation des valeurs locatives sur le marché immobilier résidentiel français : mécanismes et dynamiques. Thèse en cours.
- **Régnier Camille et al.,** Marchés du logement : dynamique d'usage du sol, dynamique des richesses, dynamique des prix. Opération de recherche en cours.
- **Renier Romain,** Le logement en bail réel solidaire, une marchandise vertueuse ? Genèse, mise en œuvre et réception d'un dispositif anti-rente et anti-spéculatif. Thèse en cours.
- **Roy Elise et al.,** Atelier étudiants de master « Penser la densification comme réponse au besoin de logement social : diagnostic ». Autre coopération terminée.
- **Roy Elise,** Copropriétés à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits. Opération de recherche en cours.
- **Simon Eva et al.,** Copropriétés : panorama des recherches en sciences sociales. Opération de recherche terminée.
- **Simon Eva et al.,** Régénérer les copropriétés, connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable. Opération de recherche en cours.
- **Simon Eva,** Les petites copropriétés sans syndic. Une catégorisation pertinente ? Opération de recherche en cours.

03 PARTIE

Changement climatique et transitions écologique et énergetique dans le domaine de l'habitat et du logement

Le changement climatique et les transitions écologique et énergétique sont devenus un thème central de la recherche dans le domaine de l'habitat et du logement, et plus largement de la recherche urbaine. Les 65 travaux présentés dans cette troisième partie constituent un témoignage significatif de cet intérêt.

Ces travaux sont loin pourtant de représenter l'ensemble de la recherche sur ce sujet, notamment du fait que les recherches recensées sont très majoritairement ancrées en sciences humaines et sociales. Or, dans le domaine du changement climatique, les sciences de l'ingénieur et de l'environnement occupent une place importante et croissante dont les travaux ne sont aujourd'hui que faiblement présents dans le Panorama de la recherche. Il y aurait pourtant dans ce domaine un dialogue fécond à nourrir, à condition que les sciences humaines et sociales ne soient pas uniquement convoquées pour apprécier l'acceptabilité sociale des innovations techniques et technologiques.

Les recherches présentées ici visent à approfondir la compréhension des effets du changement climatique sur les territoires dans leur diversité, sur l'activité des acteurs de l'habitat et du logement avec un accent mis sur la rénovation et l'adaptation du « déjà là », et sur les habitants. Elles visent surtout à analyser les politiques et pratiques de transition écologique et énergétique recherchant à la fois l'atténuation des effets du changement climatique, l'adaptation et la mutation vers une société plus sobre en émission carbone. La compréhension des usages des habitants et des conditions de leur mobilisation dans la transition sont alors placées au centre de nombreux travaux. Les questions du recyclage, du réemploi, de la réversibilité (matériaux, équipements, déchets, bâtiments, etc.) et les questions de santé suscitent de plus en plus l'intérêt des chercheuses et des chercheurs.

1. TRANSITIONS À L'ÉCHELLE DES TERRITOIRES DANS LEUR DIVERSITÉ

Plusieurs recherches portent sur l'observation des conséquences du changement du climat sur l'habitat et le logement dans les villes, les territoires péri-urbains ou littoraux. Elles visent également à documenter le rôle central des collectivités territoriales dans l'adaptation au changement climatique et la transition vers une société plus sobre en émission carbone, au travers de la conduite de politiques locales qui, dans une large mesure, concernent l'habitat et le logement.

Deux recherches sont consacrées aux stratégies d'adaptation d'une métropole au changement climatique : l'une s'intéresse aux espaces publics, pour les évaluer afin d'identifier des stratégies d'adaptation «atténuante» des espaces aménagés, face aux canicules (Tullifer L.) ; l'autre a pour objet de fournir la connaissance indispensable pour construire une stratégie d'intervention sur le patrimoine bâti visant son adaptation au changement climatique et sa contribution à son atténuation (Fleury F. et al.). Une autre recherche s'intéresse à la manière de repenser les stratégies foncières par les politiques d'adaptation au changement climatique et la recomposition spatiale des territoires littoraux en comparant la situation de deux régions (Duprielle A.). Une autre recherche a pour objet la fragilisation des bâtiments et maisons individuelles entrainée par la sécheresse grandissante des sols afin de qualifier la vulnérabilité et la résilience du bâti existant affecté par des fissures émergeant à la surface des murs habités, et d'apprendre à mieux accompagner les habitants, les professionnels et les acteurs publics qui tentent de construire des réponses (Némoz S. et al.).

La contribution de l'urbanisme opérationnel et de l'aménagement à la lutte contre le changement climatique est également interrogée : dans un contexte où les collectivités sont conduites à s'emparer des enjeux énergétiques dans leurs politiques publiques, une recherche s'efforce de comprendre comment évoluent les instruments conventionnels de la fabrique urbaine pour intégrer les enjeux autour de la transition énergétique dans la planification stratégique (Spadaro-Sapari L.). Une autre recherche s'intéresse aux nouvelles thématiques de l'aménagement urbain : santé, biodiversité, alimentation, autant qu'énergie et métabolisme des villes (Guigou B. et al.). Enfin, une étude, conduite dans le cadre d'un atelier d'étudiants, accompagne la conception d'un projet de recomposition urbaine d'une vaste zone commerciale afin de permettre le maintien d'une offre commerciale diversifiée de qualité et d'envergure, tout en proposant un quartier d'habitat démonstrateur de la ville durable faisant une large place à la nature (Bonnin-Oliveira S. et al.).

On peut associer au thème de la transition à l'échelle territoriale, trois autres recherches. L'une, en comparaison internationale, s'intéresse à la gouvernance des éco-cités. Elle interroge la cohérence de l'action publique, le fonctionnement des institutions, et, plus largement, la démocratie locale. Elle propose une typologie inédite des projets urbains durables (Thirion A. M.). La seconde recherche s'intéresse au marché immobilier des écoquartiers, et à la relation entre labellisation environnementale et inégalités socio-spatiales. Elle vise à caractériser, d'une part, le marché résidentiel des écoquartiers, et d'autre part, les effets et le rôle des politiques de durabilité

sur la restructuration de la géographie résidentielle contemporaine (Chauvel H.). La troisième recherche, en comparaison internationale, propose des analyses multi-échelles portant sur le rôle des attributs environnementaux, et en particulier celui des espaces verts publics et privés, dans l'attractivité et la satisfaction résidentielles, dans des villes françaises et européennes et, plus généralement, le long du gradient urbain-rural naturel. Elle étudie, notamment, les enjeux fonciers et immobiliers, liés à la pression résidentielle et l'attractivité touristique sur les paysages de transition le long du gradient urbain-rural-naturel (Chapel C.).

Plus largement encore, un vaste programme de recherche vise à documenter, mesurer et apprécier les politiques territoriales de transitions et d'adaptation au changement climatique et à la sobriété, ainsi que les transformations en matière économique, sociale, numérique, culturelle et démocratique qui les accompagnent dans de nombreux territoires à l'échelle nationale (Jaillet M.C. et al.).

2. TRANSITIONS À L'ÉCHELLE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS, COLLECTIFS OU INDIVIDUELS

La recherche à l'échelle de l'immeuble d'habitation concentre plus de la moitié des travaux présentés dans cette partie. Selon l'Ademe, les bâtiments représentent en France 45 % des consommations finales d'énergie, soit 30 % pour les logements, 15 % pour le tertiaire. Ils représentent près de 22 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) nationales : 14,5 % pour les logements, 7,4 % pour le tertiaire[5]. À ces émissions directes, il convient d'ajouter celles liées à leur construction et leur démolition. L'action sur les consommations énergétiques et les émissions carbone des bâtiments du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire constitue donc un des leviers principaux de la transition écologique.

2.1 La consommation énergétique des bâtiments et des habitants

Compte tenu du poids du secteur du bâtiment dans la consommation énergétique, celle-ci est au centre de plusieurs recherches. Deux recherches portent sur la dynamique des consommations énergétiques des habitants dans le cadre de rénovation d'immeubles de logements sociaux. L'une a pour objectif d'améliorer les prédictions des modèles et l'efficacité des actions de rénovation, en développant des modèles combinant description physique déterministe et approche statistique des occupants, des usages et des données de consommations dynamiques (Nefzaoui E. et al.). L'autre recherche vise à modéliser de façon dynamique les comportements énergétiques des bâtiments résidentiels, à la suite de projets de rénovation, en tenant en compte des interactions entre espace, ménage et consommation énergétique (Ndoye M.).

Deux recherches abordent la question de la précarité énergétique. L'une s'intéresse à la manière dont les acteurs locaux s'approprient les questions de précarité, et de risque de précarité énergétiques, induits par le logement et la mobilité quotidienne. Elle s'interroge également sur les actions collectives mises en œuvre dans un contexte transversal au découpage sectoriel traditionnel de l'action publique (Nicolas et al.). La seconde recherche caractérise la précarité énergétique des étudiants d'une métropole qui constitue un angle mort des travaux sur la précarité énergétique en France (Mingam A. et al.).

Enfin, une recherche s'intéresse aux pratiques de rafraichissement sans climatisation préservant néanmoins le confort et la santé des habitants (Morain M.).

2.2 La rénovation énergétique des bâtiments

La rénovation énergétique des bâtiments constitue un sujet de recherche à part entière. Elle est principalement abordée sous l'angle de la performance énergétique et, plus rarement, sous l'angle de la sobriété en matière d'émission-carbone.

Dans le contexte d'un changement de maille de la rénovation énergétique, deux recherches en comparaison internationale s'intéressent aux conditions de la massification de la rénovation énergétique de logements sociaux : l'une à travers les enjeux urbains de la rénovation énergétique groupée, en étudiant les formes urbaines et architecturales produites, l'évolution du prix du foncier, l'intégration du projet dans son contexte et dans les projets d'aménagement, etc. (Pellegrino M. et al.) ; l'autre à travers l'industrialisation des procédés, en examinant l'émergence progressive de l'industrialisation de la rénovation dans les politiques publiques ; les freins, les leviers, les débats en cours dans le monde du bâtiment en ce qui concerne la rénovation par l'industrialisation des procédés ; l'analyse d'une démarche d'industrialisation de la rénovation (EnergieSprong), et des implications (organisationnelles, économiques, de gouvernance, spatiales, sociétales et techniques) qui en découlent (Pellegrino M. et al.). Une autre recherche entend participer à l'amélioration de la modélisation de la rénovation énergétique du bâti ancien en s'intéressant au comportement hygrothermique des matériaux anciens en laboratoire, et in-situ, au centre historique des villes (Ruiz M.).

Une recherche s'attache à développer une méthodologie d'évaluation visant à la réhabilitation des bâtiments et groupements d'immeubles collectifs de logements sociaux, permettant de lutter contre la précarité énergétique, et de promouvoir une réhabilitation durable, l'efficacité énergétique et la santé des habitants (Joubert P. et al.). Une recherche, également citée dans la partie 2 (« Stratégies et politiques foncières et immobilières»), s'intéresse au marché de l'éco-rénovation des copropriétés en interrogeant les logiques sous-jacentes qui l'alimentent (Ahali K.).

Une recherche porte sur l'éco-réhabilitation d'immeubles collectifs de logements sociaux à base de matériaux bio et géo sourcés pour produire, grâce à la co-programmation, co-conception et co-construction, des solutions respectueuses des habitants et de la planète (Flécheux M.).

5 Transition(s) 2050. Choisir maintenant. Agir pour le climat. Ademe. 2021.

Plusieurs recherches s'intéressent à la rénovation énergétique de l'habitat individuel. L'une, aux conditions permettant d'allier rénovation énergétique et auto-rénovation, cette dernière étant entendue comme rénovation ou réhabilitation réalisée par les propriétaires du logement, qu'ils soient seuls, accompagnés par des professionnels, et/ou aidés par des bénévoles (Bonnardot T.). Une autre recherche a pour objectif d'examiner le potentiel de démarches bas-carbone appliquées à des rénovations thermiques de logements sociaux individuels, visant à améliorer la qualité architecturale au bénéfice de l'habitant, tout en restant au plus près des préoccupations économiques et sociales du bailleur (Lenormand C.). Enfin, deux recherches traitent du potentiel écologique de « patrimoines ordinaires » : l'une s'intéresse à l'habitat pavillonnaire urbain des années 1950-1970 (Hamon V. et al.) ; l'autre recherche a pour objet les maisons de ville (Campedel S.). Dans les deux cas, il s'agit d'identifier la valeur durable globale de ces immeubles, et de mettre en évidence les conditions d'accompagnement nécessaires à la réalisation de leur fort potentiel dans la transition écologique.

Une recherche s'intéresse à la circulation des compétences au sein du système d'acteurs mobilisés pour inscrire la politique de rénovation énergétique de l'habitat individuel dans les politiques du développement territorial, et vise à mettre en évidence la recomposition des cadres d'alliance entre acteurs de l'ingénierie territoriale, élus et citoyens (Launay A.). Une autre recherche porte son attention à la « durabilité » des acteurs de la construction, particulièrement à celle des très petites entreprises (TPE) du bâtiment en première ligne de la rénovation énergétique (Royon P.).

2.3 La conception et la construction écologiques des bâtiments

À côté de la rénovation énergétique qui concentre l'essentiel des travaux sur le bâtiment d'habitation, des recherches s'intéressent à la conception et à la construction écologiques des bâtiments.

L'une aborde le thème très actuel de la construction hors site afin de mesurer si elle présente un meilleur impact environnemental, notamment une diminution de l'empreinte carbone, que la construction traditionnelle ; et si oui, à quelles conditions, économiques, programmatiques, géographiques, architecturales, matérielles, techniques et juridiques. De plus, la recherche interroge l'adaptation des indicateurs environnementaux utilisés dans la construction à la construction hors site, ainsi que les référentiels de la construction (Madec E.).

Une autre recherche interroge la manière dont les principes du « développement durable » transforment, ou non, les conditions de la conception du logement social collectif, d'un point de vue réglementaire, économique, technique, politique, etc. (Arab N.).

Une autre recherche à l'international interroge les réalisations d'architectes néo-vernaculistes afin de comprendre comment ils ont associé les dispositifs passifs de l'architecture vernaculaire aux nouvelles techniques modernes, avec une focalisation sur la dimension environnementale (Kersenna S.)

On peut également évoquer un travail qui aborde la réduction significative des espaces d'habitation, une voie que cette recherche explore afin que la maison individuelle puisse être un modèle soutenable pour la ville durable (Rousseaux-Perin R.).

2.4 Construction neuve, rénovation, adaptation au défi de la qualité

La question de l'amélioration de la qualité des logements est revenue sur le devant de la scène à l'issue de la crise sanitaire et du confinement. Plus fondamentalement encore, le constat est fait d'une réduction progressive de certaines qualités fondamentales des logements (surface, systèmes de distribution des immeubles, etc.) sous contraintes économiques grandissantes[6].

Embrassant à la fois le champ de la construction neuve et celui de l'adaptation du « déjà-là », le programme « Engagés pour la qualité du logement de demain » (EQLD) vise à expérimenter, par le projet, les futures formes de production et de conception du logement. Il entend constituer un vivier d'opérations représentatif de l'excellence française en matière de qualité architecturale, d'usage et de transition écologique, au service de la production du logement pour tous. Chacune des 97 équipes retenues embarque une dimension d'accompagnement par la recherche sous différentes formes (Davidson L. (coord.)).

Dans le cadre du programme précédent, trois recherches sont conduites. La première a pour ambition d'analyser l'expérimentation comme forme de gouvernance des pouvoirs publics (nationaux et locaux) dans différents contextes de production de la ville et du logement, en profitant de l'occasion qu'offre la mise en place du programme EQLD. Elle se propose d'interroger les capacités collectives d'évolution des modes de production et des formes d'habitat, tout autant que les effets du programme, sur les dynamiques locales et territoriales (D'Orazio A. et Fijalkow Y.). Les deux autres recherches sont à caractère économique. L'une a notamment pour objectif de mettre en évidence les nouvelles modalités économiques de mobilisation de l'architecte (avant, pendant et après la réalisation), dans la chaîne de valeur, ainsi que leur apport en matière de qualité architecturale (Nappi I.). L'autre s'intéresse à l'économie des projets et vise à déterminer en quoi l'organisation des acteurs des projets, les financements dont ils disposent, les contraintes économiques auxquelles ils sont soumis, les instruments juridiques et opérationnels qui encadrent la conception et la réalisation des projets, sont de nature à freiner la qualité des logements, ou au contraire sont sources de créativité et d'innovation économique, programmatique ou technique (Sabbah C. (coord.)).

Deux autres recherches sont à prendre en considération sur le thème de la qualité et de la transition écologique. L'une s'intéresse à la connaissance et à la gestion du legs du logement social expérimental et innovant de la décennie 1968-1978. L'objectif de la recherche consiste à interroger la valeur d'actualité de cet héritage à partir d'un échantillon d'une quarantaine de réalisations (De Araujo A.B.). L'autre recherche s'intéresse à la qualité perçue des ensembles immobiliers.

6 Girometti L. et Leclercq F., Rapport de la mission sur la qualité du logement, septembre 2021.

Elle se propose d'un part d'identifier les caractéristiques intrinsèques nécessaires à la construction de la valeur d'un immeuble, et d'autre part de révéler un niveau de qualité synthétisant la valeur dans un indicateur spécifique (Andriot P.).

Une recherche s'intéresse aux architectes qui répondent aux demandes des particuliers pour ce qui concerne leur habitation. Elle interroge les professionnalités de l'architecte à l'œuvre dans la relation de travail qu'il entretient avec un commanditaire non-professionnel, client-final et utilisateur, pour une demande afférant à son logement personnel (Veillon O.).

Enfin, une recherche également citée dans la partie 4 (« Connaître et comprendre les habitants ») s'intéresse à une démarche conduite par Bordeaux Métropole visant à assurer l'inclusion de qualités d'habitabilité spécifiques dans des projets de logements et de quartiers. (Fitzsimons K. et al.).

2.5 Le réemploi : réversibilité des fonctions, traitement et réemploi des matériaux

La préoccupation écologique dans le cadre de la rénovation des bâtiments ou de la construction neuve s'étend au traitement et au réemploi des matériaux. La réversibilité des fonctions des bâtiments intéresse également la recherche. Compte-tenu de la masse de déchets générée par le secteur du BTP – deux à trois fois supérieure à celle des déchets ménagers en France selon l'Ademe – leur traitement et leur réemploi constituent une piste de réponse de première importance pour faire face au défi de la décarbonation[7] (Ademe, 2021). Une perspective de la recherche concernera sans doute les alternatives à la démolition ou à la déconstruction (seconde vie des bâtiments, etc.) productrices des plus importants volumes de déchets de chantier. Cette partie expose des recherches portant sur le recyclage du patrimoine social du XXe siècle.

Une recherche conduite à l'échelle d'un organisme Hlm vise à évaluer la pertinence de l'usage des matériaux de réemploi dans la construction de bâtiments, et en particulier appliqués à la construction, la réhabilitation et la maintenance de logements sociaux, en comparaison avec l'utilisation de matériaux neufs manufacturés ayant les mêmes aptitudes à l'usage, et en estimant les bénéfices environnementaux, sociaux, temporels et économiques de l'opération de réemploi (Lemaitre O.).

Une autre recherche, en comparaison internationale, s'intéresseaux recompositions, en cours, du système de traitement des matériaux de chantier du bâtiment et des travaux publics, sous plusieurs angles : les transformations des filières économiques de traitement, l'émergence de politiques publiques d'économie circulaire ciblant les déchets de chantier et le rôle d'expérimentations de pratiques de recyclage vers la construction (Bastin A.). Dans le même ordre d'idée, une recherche a pour objet, le remodelage, au prisme de la transition écologique, de la faisabilité opérationnelle et de l'efficacité économique, des pratiques architecturales et urbaines concernant la prévention des déchets du secteur du Bâtiment et des Travaux Publics, et les techniques de réemploi des matériaux de construction et de reconstruction (Ben Kheder S.).

Une étude, conduite à l'échelle d'un groupement de six organismes Hlm, a pour objet d'accompagner les maitres d'ouvrage dans leur stratégie de réemploi en proposant : une cartographie des acteurs du recyclage et du réemploi dans les territoires concernés et une analyse des stratégies de réemploi : stocker pour soi-même (*in situ* ou *ex situ*) ou créer les conditions de l'émergence d'un marché du réemploi local (Aurrand-Lions G. et al.).

Une recherche a pour ambition d'évaluer les gisements potentiels de réversibilité, à partir d'une mesure fine du phénomène de mutation et de changement d'affection des locaux tertiaires vers le logement et l'hébergement. Elle doit permettre d'une part, de dresser une cartographie à la maille locale sur l'ensemble du territoire national, et d'autre part, de participer à la compréhension des freins et leviers de la « transformabilité », à partir d'une analyse des trajectoires de transformation (D'Orazio A. et Jourdheuil A.-L.).

Enfin, une recherche porte sur la déconstruction, c'est-à-dire la démolition sans reconstruction, dans le cadre de la revitalisation des centres anciens de villes françaises qui ont connu un processus de décroissance dont elles subissent encore les effets. Elle explore les conditions d'apparition, les modalités et les conséquences de la mise en œuvre de projets de déconstruction d'îlots, et permet d'évaluer les capacités de la déconstruction à amorcer une fabrique alternative de la ville, susceptible de répondre aux enjeux urbains d'aujourd'hui et de demain (Chavassieux P.).

7 Transition(s) 2050. Choisir maintenant. Agir pour le climat. Ademe. 2021.

3. TRANSITIONS À L'ÉCHELLE DE L'HABITANT : USAGES ET MOBILISATION

Des recherches abordent les questions de la transition écologique à l'échelle des habitants. Elles s'intéressent à la compréhension de leurs usages (modes d'habiter, pratiques, etc.) ou de leur mobilisation dans la transition.

Une recherche s'intéresse à l'intégration de l'expertise d'usage des habitants et à la prise en considération de leurs modes d'habiter dans les projets de rénovation énergétique, au travers de l'étude de l'activité d'assistance à maîtrise d'usage (AMU) portée par des professionnels d'horizons très divers (architectes, designers, sociologues, etc.) formulant une offre de services ou répondant à des demandes de maîtres d'ouvrage (Cyrino-Dias M.).

Une recherche a pour objet l'étude du rôle des changements comportementaux dans le processus de consommation d'énergie dans le secteur résidentiel. Elle apporte des éclairages sur les déterminants du comportement de rénovation énergétique en France, sur l'effet des aides financières de soutien à la rénovation énergétique, et sur l'effet rebond qui entrave une rénovation énergétique de masse (Massié C.).

Une recherche s'intéresse aux pratiques des urbains et périurbains en faveur d'un mode de vie (plus) durable. Elle s'attache à connaître les déterminants et freins de la mise en transition du logement chez des particuliers vivant en milieu contraint (en raison du statut, du type de logement ou du lieu de vie, des réglementations ou normes spécifiques) pour mieux comprendre comment le logement participe à leurs ambitions ou les limite, et quelles sont leurs pratiques pour rendre leur habitat résilient et le plus neutre possible (Gerbeaud F. et al.).

Conduites en grande partie dans des quartiers de grands ensembles d'habitat social, deux recherches articulent la question écologique et la question sociale. L'une s'intéresse aux conditions sociales et territoriales de l'ancrage de l'écologie en contexte urbain paupérisé. Elle met en lumière le pouvoir mobilisateur d'une écologie ordinaire qui passe par la transformation concrète et collective des modes de vie et d'habiter (Billen L.). L'autre recherche éclaire les rapports sociaux qui structurent la diffusion de l'impératif écologique. Elle montre que la tentative d'introduire une incitation à la subjectivation écologique jusque dans leur espace domestique rencontre la résistance des locataires Hlm. Elle décrit les rapports populaires à l'enjeu écologique, et montre que la préoccupation environnementale n'est pas absente de ces milieux, mais qu'elle y emprunte d'autres codes que ceux promus par les institutions (Malier H.).

Dans la même veine, une recherche apporte une lecture par le bas des politiques de sobriété énergétique auprès des plus précaires (réception des politiques, gouvernement des conduites). Elle met en lumière la multiplicité des ressources des individus pour faire face tant à la précarité énergétique qu'aux injonctions à la sobriété énergétique : se conformer, négocier ou résister. La recherche démontre les capacités des plus précaires à déployer des stratégies diverses et pertinentes, bien que souvent oubliées des politiques publiques (Robert C.).

À la suite d'une recherche portant sur la capacité des grands ensembles à s'inscrire dans la ville durable, une expérimentation propose d'aider les habitants de deux quartiers d'habitat social à mieux valoriser et exploiter le potentiel de durabilité et patrimonial de ces quartiers. Les enseignements portent sur la médiation architecturale et urbaine, la modélisation bioclimatique des habitations modernes, et celle de projets de rénovation énergétique sur des logements tests (Gerbeaud F. et al.).

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan local d'urbanisme bioclimatique intégrant davantage la nature en ville, une recherche souhaite tirer les enseignements d'une expérimentation associant urbanisme opérationnel et sciences, en vue de permettre aux citadins d'améliorer leurs connaissances sur la biodiversité locale (Dakouré A.).

Enfin, une recherche en comparaison internationale s'intéresse aux habitants des « îlots de chaleurs urbains » en sollicitant leurs points de vue sur la composition des bâtiments, le design de l'espace et l'aménagement de l'espace public. Elle concerne aussi leurs manières de « faire avec » lors des vagues de chaleur touchant de plus en plus longuement et régulièrement ces espaces. La recherche s'intéresse aux moments du quotidien où les habitants sont particulièrement attentifs à la matérialité et à l'immatérialité de leur quartier, en particulier lorsqu'ils s'y déplacent à pied (Montero H.).

4. DURABILITÉ URBAINE ET SANTÉ DANS L'HABITAT ET LE LOGEMENT

Les recherches présentées dans l'édition 2024 du Panorama témoignent du renouveau du thème de la santé dans la recherche urbaine[8]. Le Panorama mentionne d'ailleurs la création d'une chaire consacrée à la ville, au bien-être et à la santé, centrée sur l'impact des questions de santé des populations sur les problématiques de leur environnement, à partir de deux champs disciplinaires : l'urbanisme et la médecine (Prigent L. et al.).

Plusieurs recherches concernent les effets de la crise sanitaire sur le logement. Une recherche vise à comparer les situations post-covid d'occupation de l'espace dans un échantillon d'immeubles en Île-de-France (immeubles collectifs de logements sociaux, copropriétés) et en Israël (kibboutz urbains), et à confronter les professionnels de l'habitat à ces résultats (Fijalkow Y. et Wilson Y.). Une autre cherche à identifier et qualifier les facteurs de résilience, leviers spatiaux et humains, mobilisés pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire qui ont renforcé et complexifié les vulnérabilités dans le logement. Elle vise également à les « mettre en scène » dans des scénarios exploratoires pour des habitats et des modes d'habiter plus résilients (Courbebaisse A. et al.).

8 Fijalkow Y., Récits de la ville malade. Essai de sociologie urbaine. Creaphis Éditions. 2021.

Une publication rend compte d'un appel à contributions de recherche, lancé au printemps 2020, sur les conséquences de la crise sanitaire de la Covid 19 sur le rapport à la ville, en portant un regard distancié sur les réponses reçues. Elle met l'accent sur le logement face à la crise sanitaire, et sur des sujets intéressant directement les questions d'habitat : biodiversité, nature et santé, mobilité, aménagement de l'espace (Durandau E. et al.)

Une recherche-action participative cherche à évaluer l'émergence des questions de santé dans l'habitat et la manière dont elle repose la question de la qualité du logement, à partir d'une étude portant sur l'impact de la qualité du logement sur la santé physique et psychique des habitants de logements sociaux et de copropriétés (Fijalkow Y. et Wilson Y.). Une autre recherche participative aborde la question du logement social en banlieues sur plusieurs sites, et selon différentes configurations de logement, par le soin qui lui est porté, et vise à déterminer comment cette attention participe également d'un soin territorial. Dans cette approche du soin, les questions du cadre de vie, du bien-être et de l'offre alimentaire et commerciale, sont tout aussi centrales que celle, plus habituelle, du travail (Luxembourg C. et al.).

Une recherche à caractère international a pour objectif de développer une approche dynamique et adaptative de la durabilité urbaine. Elle s'appuie sur des analyses des facteurs de risque et des schémas socio-spatiaux qui favorisent la transmission de la dengue, ainsi que sur les compétences sociales et techniques développées par les individus, les groupes communautaires et les acteurs étatiques en réponse à la propagation de la maladie (Aveline N. et al.).

Deux recherches concernent la qualité de l'air intérieur. L'une a pour objectif de comprendre en profondeur le rapport des habitants à la qualité de l'air intérieur dans leur logement. Il s'agit, d'une part, de décrire les représentations de la qualité de l'air intérieur et les pratiques domestiques associées, et, d'autre part, d'identifier les conditions et les processus de changement permettant une prise en charge par l'habitant de sa qualité d'air intérieur, voire une amélioration (Brisepierre G.). L'autre s'intéresse aux pratiques et représentations relatives à la qualité de l'air, et plus généralement à l'organisation et la gestion de la sphère domestique afin de favoriser l'aide au changement des comportements, en apportant des solutions facilement compréhensibles et réalisables (Nicolle J.).

Enfin, une recherche est centrée sur la qualité de vie sonore, comme enjeu social, économique et sanitaire, dont il convient d'assurer la mise en œuvre dans les constructions à venir. Elle ambitionne de construire un cadre scientifique permettant de placer l'écoute des sonorités au cœur de l'architecture (Laffont C.).

RECHERCHES CITÉES (65)

- **Ahali Komi,** Les joies et les peines de la copropriété : nouvelle approche sociologique d'un système d'acteurs. Thèse en cours.
- **Andriot Paul,** Mesurer la qualité perçue des ensembles immobiliers. Thèse soutenue
- **Arab Noura,** Influence de la préoccupation énergétique sur l'architecture du logement social entre 1925 et 2015. Thèse soutenue.
- **Aurrand-Lions Giulia et al.,** Projet Étudiants « Économie circulaire : quelle filière de réemploi de matériaux du bâtiment dans les territoires picards et la région rémoise ? ». Autre coopération terminée.
- **Aveline Natacha et al.,** SPACE. Shaping Public Adaptive Capacity For Environmental Infectious Diseases. Opération de recherche en cours.
- **Bastin Agnès,** Des métabolismes territoriaux en transformation ? Gouvernance des matériaux de chantier et expérimentations de nouvelles valorisations en Île-de-France et dans la région bruxelloise. Thèse soutenue.
- **Ben Kheder Safa,** Les déchets du BTP comme ressource, vers une nouvelle pratique : opportunité de projets négociés entre transition écologique, faisabilité opérationnelle et pérennité du processus. Thèse en cours.
- **Billen Léa,** L'écologie ordinaire en quartiers populaires. Une mise en regard des initiatives écologistes citoyennes dans trois quartiers classés en géographie prioritaire en France. Thèse soutenue.
- **Bonnardot Tassadit,** Place des pratiques d'autorénovation des maisons individuelles dans l'accélération de la transition énergétique. Thèse en cours.
- **Bonnin-Oliveira Séverine et al.,** Atelier étudiants de Master « De la zone commerciale Auchan à la « pinède habitée » ». Autre coopération terminée.
- **Brisepierre Gaétan,** Les pratiques de gestion de la qualité de l'air intérieur : culture habitante et ressorts du changement. Opération de recherche en cours.
- **Campedel Simon,** Le patrimoine des maisons de ville en midi toulousain face à la transition écologique. Manuel rétroactif de construction durable. Thèse en cours.
- **Chapel Capucine,** Analyse multi-échelle de la valeur résidentielle des espaces verts urbains publics et privés. Thèse en cours.
- **Chauvel Héloïse,** Le marché immobilier des écoquartiers : labellisation environnementale et inégalités socio-spatiales (Paris, Bordeaux, Rennes). Thèse en cours.
- **Chavassieux Pauline,** Dé-construire la ville : pour une fabrique urbaine alternative. Lecture technique et socio-politique de projets de déconstruction à Saint-Etienne, Roubaix et Toulon (1970-2019). Thèse soutenue.
- **Courbebaisse Audrey et al.,** Ctrl+Hcare/Taker Support : resilience laboratory of housing. Opération de recherche en cours.
- **Cyrino-Dias Mariana,** Démarches de rénovation énergétique et expertises d'usage des habitants. Thèse en cours.
- **Dakouré Amélie,** Allier urbanisme et sciences participatives à Paris : une stratégie gagnante pour le bien-être et la biodiversité dans la ville de demain. Thèse en cours.
- **Davidson Lola (coord.),** Programme Engagés pour la qualité du logement de demain (EQLD). Autre coopération en cours.
- **De Araujo Ana Bela,** Repenser l'innovation. Connaitre et gérer le legs du logement social expérimental et innovant de la décennie 1968-1978. Opération de recherche terminée.
- **D'Orazio Anne et Fijalkow Yankel,** SCOPIE : suivi de cohorte des projets innovants et expérimentaux – Programme EQLD. Opération de recherche en cours.
- **D'Orazio Anne et Jourdheuil Anne-Laure,** Du tertiaire au logement et à l'hébergement, quelle réversibilité ? Opération de recherche en cours.
- **Duprielle Adrien,** Repenser les stratégies foncières par les politiques d'adaptation au changement climatique et la recomposition spatiale des territoires littoraux. Une analyse comparée des régions Occitanie et Provence-Alpes-Côtes-d'Azur. Thèse en cours.
- **Durandau Emmanuelle et al.**, La ville à l'épreuve de la crise sanitaire. Opération de recherche terminée.

- **Fijalkow Yankel et Wilson Yaneira,** Saphir. Santé Paris Habitat histoire résidentielle. Opération de recherche en cours.
- **Fijalkow Yankel et Wilson Yaneira,** When housing meet epidemiology. Opération de recherche en cours.
- **Fitzsimons Kent et al.,** La fabrique de la valeur d'usage : l'habitabilité expérimentée. Opération de recherche en cours.
- **Flécheux Marie,** Vers une régénération écoresponsable de l'habitat social collectif du XXe siècle fondée sur la participation des habitants et l'utilisation de matériaux bio et géo sourcés. Thèse soutenue.
- **Fleury François et al.,** Changement climatique et architecture dans la Métropole de Rouen Normandie : atténuation et adaptation. Opération de recherche, en cours.
- **Gerbeaud Fanny et al.,** Réaliser le potentiel Redivivus des quartiers d'habitat moderne : expérimenter des méthodes d'accompagnement au carrefour du patrimoine et de la ville durable. Opération de recherche, terminée.
- **Gerbeaud Fanny et al.,** Faire la transition dans son salon. Pratiques de durabilité et transformation du logement. Opération de recherche terminée.
- **Guigou Brigitte et al.**, L'intranquillité des territoires - Crises, résiliences, basculements. Autre coopération terminée.
- **Hamon Viviane et al.**, Ré-enchanter le pavillonnaire urbain des années 1950 - 1970. Conforts en transitions et styles de vie émergents ? Opération de recherche terminée.
- **Jaillet Marie-Christine (coord.),** POPSU Transitions. Opérations de recherche en cours.
- **Joubert Patrice et al.,** Méthode de conception et d'évaluation énergétique, environnementale et sociale des logements sociaux de l'arc atlantique européen (projet ARCAS). Opération de recherche terminée.
- **Kersenna Soumaya,** Réinterprétation de l'architecture néo-vernaculaire d'El Miniawy et d'André Ravéreau ; pour une architecture vernaculaire contemporaine. Cas des logements à M'sila et à Ghardaïa. Thèse soutenue.
- **Laffont Charlotte,** La conception du logement à l'expérience des sonorités. Colexson : un prototype construit pour expérimenter à l'échelle 1 les ambiances sonores de demain depuis un logement ventilé naturellement. Thèse en cours.
- **Launay Angèle,** La rénovation énergétique. Reconfiguration de l'ingénierie territoriale. Thèse en cours.
- **Lemaitre Odran,** Développement d'outils interactifs d'aide à la décision pour le réemploi et la réutilisation des matériaux bois et associés, issus de la déconstruction de bâtiments : diagnostic-ressources, aptitudes d'usage et qualité environnementale. Thèse en cours.
- **Lenormand Chloé,** La rénovation bas-carbone : quel potentiel pour l'architecture ? Le cas du logement social individuel. Thèse en cours.
- **Luxembourg Corinne et al.,** CABAS : care et cadre de vie en banlieues. Opération de recherche en cours.
- **Madec Eva,** La construction hors site sous le prisme des impacts environnementaux. Thèse en cours.
- **Malier Hadrien,** Populariser l'écologie, éduquer les classes populaires ? Ethnographie critique d'interventions publiques et militantes en France et en Argentine. Thèse soutenue.
- **Massié Camille,** Efficacité énergétique dans le secteur résidentiel : changements comportementaux et diffusion des technologies d'efficacité énergétique. Thèse soutenue.
- **Mingam Aude et al.,** Poursuite de l'étude « Logement, précarité énergétique et santé des étudiants de l'Université Grenoble-Alpes : portraits, analyses, perspectives ». Autre coopération terminée.
- **Montero Hugo,** Marcher la ville en surchauffe : l'adoption de la marche en milieu urbain au prisme du changement climatique. Thèse en cours.
- **Morain Marine,** Rafraîchir son logement sans climatisation. Opération de recherche en cours.
- **Nappi Ingrid,** Le rôle de l'architecte dans la chaîne de valeur économique de la production du logement de demain. Opération de recherche en cours.
- **Ndoye Mariama,** Modélisation des comportements de consommation énergétique des bâtiments résidentiels. Thèse en cours.
- **Nefzaoui Elyes et al.,** Modèles pour l'analyse, la décomposition et la reconstruction de données de consommations énergétiques (ANDRE). Opération de recherche terminée.
- **Némoz Sophie et al.,** RIFTS - Aux risques climatiques de fissures territoriales et sociales : recherche d'un accompagnement résilient. Opération de recherche terminée.
- **Nicolas Jean-Pierre et al.,** RESILITERRE. Précarité énergétique, résilience des territoires et gouvernance : entre appropriation par les acteurs et représentation par les données. Opération de recherche terminée.
- **Nicolle Jérôme,** ALLO. Accompagner les habitants pour l'intégration de la qualité de l'air dans leur logement. Opération de recherche terminée.
- **Pellegrino Margot et al.**, Enjeux urbains de la rénovation énergétique groupée. Opération de recherche terminée.
- **Pellegrino Margot et al., La rénovation énergétique de l'habitat à trav**ers l'industrialisation des procédés : enjeux, débats et réalisations en France et aux Pays-Bas. Opération de recherche terminée.
- **Prigent Lionel et al.,** Chaire universitaire Care-Lieux : ville, bien-être et santé. Opération de recherche en cours.
- **Robert Coralie,** Faire face à l'expression d'un impératif de sobriété énergétique. Du conseil à l'injonction, les stratégies de ménages précaires en France. Thèse soutenue.
- **Rousseaux-Perin Romain,** Les enjeux sociaux et environnementaux d'une optimisation des espaces d'habitation : quelques considérations sur l'habiter en maison individuelle dans les centralités des villes moyennes. Le cas de l'agglomération de Châlons-en-Champagne. Thèse en cours.
- **Royon Pierre,** Durabilité du bâti et durabilité des acteurs de la construction : quels impacts de la rénovation énergétique sur le travail dans les TPE du bâtiment ? Thèse en cours.
- **Ruiz Margot,** ESTHER. Evaluation de scénarios de thermique urbaine dans les centres historiques à réhabiliter. Thèse en cours.
- **Sabbah Catherine (coord.),** MESQUAL ? Montages économiques, source de qualité ? Autre coopération en cours.
- **Spadaro-Sapari Lucas,** Expérimenter la transition énergétique en tissu diffus et en centre urbain dense : des projets opérationnels à la planification stratégique. Thèse en cours.
- **Thirion Anne-Marie,** La gouvernance locale des écocités : regard comparatif France-Danemark. Thèse soutenue.
- **Tullifer Lena,** Stratégies territoriales d'adaptation atténuante au changement climatique. Application sur la Métropole Rouen Normandie. Thèse en cours.
- **Veillon Odile,** L'architecte et le particulier. Professionnalités et engagements. Thèse en cours.

04 PARTIE

Connaître et comprendre les habitants

Cette partie rend compte de plus de cinquante recherches consacrées aux habitants et plus largement à différentes dimensions de l'habiter. Leur lecture peut également être complétée par celle d'une partie des recherches présentées dans les parties 3 (« Changement climatique et transitions écologique et énergétique ») et 5 (« Vulnérabilités et épreuves résidentielles »).

Ces travaux améliorent les connaissances sur les habitants à travers l'analyse de leurs trajectoires résidentielles et sociales, des enjeux de mixité sociale et plus largement des sociabilités dans le domaine de l'habitat – notamment les relations de voisinage qui font l'objet de nouveaux travaux. Améliorer la connaissance des habitants, c'est aussi s'intéresser aux nouveaux usages des lieux, notamment à la suite de la crise sanitaire du Covid 19.

La participation des habitants fait également l'objet d'une série de nouveaux travaux avec, en particulier, un accent mis sur les questionnements que suscite, dans ce champ, l'intervention de professionnels en charge de faciliter les processus participatifs et d'innovation sociale. Dans le domaine de la participation, des travaux continuent d'être produits sur le sujet de l'habitat participatif ou coopératif et sur celui des communs dans l'habitat.

1. CONNAÎTRE LES HABITANTS : LEURS TRAJECTOIRES, LEURS RELATIONS, LEURS USAGES

Les habitants, notamment ceux du logement social, sont régulièrement appréhendés en tant qu'objet des politiques publiques qui les concernent. Parallèlement à ces travaux, d'autres recherches étudient les habitants en tant que tels : c'est le cas de la vingtaine de recherches présentées ci-après. Les travaux concernent les trajectoires résidentielles et les trajectoires sociales, parfois sur le temps long. Elles sont étudiées selon l'origine, l'âge ou le genre. D'autres travaux concernent les manières dont les habitants entrent en relation et la nature des liens qu'ils nouent. Et enfin, les habitants sont également appréhendés, dans quelques recherches, à travers leurs usages.

Le développement de la connaissance des habitants par la recherche peut conduire les chercheurs et chercheuses à s'impliquer dans des démarches d'élaboration de politiques publiques. Par exemple, une fiche du Panorama rend compte de leur participation à la démarche ministérielle « Habiter la France de demain » visant à mieux prendre en compte les aspirations citoyennes, la diversité des savoirs (profanes et savants) et les différentes expertises (d'usage, technique, scientifique et politique) dans la définition d'une action publique tournées vers la sobriété, l'inclusion, la résilience et la créativité (Bonnin-Oliveira S.).

1.1 Les trajectoires sociales et résidentielles

Des recherches sont consacrées aux trajectoires sociales et résidentielles des habitants, parfois sur la longue durée. Pour la plupart, elles éclairent les parcours d'habitants du logement social, familles immigrantes avec enfants, jeunes français d'origine maghrébine. Elles font une place aux parcours d'acquéreurs de maisons individuelles ou de logements, y compris de logements sociaux. Certaines recherches analysent les trajectoires selon le genre : celles de femmes victimes de violence conjugale ou celles de personnes ayant traversé une rupture conjugale. Elles interrogent le lien entre trajectoires résidentielles et sociales comme dans le cas des acquéreurs de logements sociaux ou de jeunes, usagers des missions locales pour l'emploi.

Une recherche à caractère longitudinal analyse le devenir de 470 adultes ayant passé leur enfance dans un même quartier de la banlieue lyonnaise, et ayant déjà fait l'objet d'une première étude, il y a près de vingt ans, intitulée « Grandir en banlieue : parcours et devenirs de jeunes Français d'origine maghrébine » (Santelli, 2007). Alors qu'en 2003, les membres de cette cohorte se posaient la question de leurs manières de prendre place dans la société, en 2023, ils ont atteint un âge où les positions occupées le sont durablement, les inflexions dans les parcours de vie étant plus rares (Lippens B.).

Une recherche porte sur les trajectoires résidentielles des ménages en logement social. Elle vise à introduire la question des mobilités résidentielles dans les études sur la ségrégation résidentielle. Il s'agit de déterminer dans quelle mesure la résidence en logement social peut être associée à un parcours de vie/résidentiel ascendant. Par une approche centrée sur les individus plutôt que sur les lieux, ce projet vise à apporter de nouveaux éléments d'évaluation d'actions menées dans la politique de la ville, et à renseigner plus largement la dimension spatiale des inégalités sociales (Botton H.).

Deux recherches s'intéressent aux profils et aux trajectoires sociales et résidentielles de ménages acquéreurs de logements sociaux. Deux ateliers étudiants de master ont étudié les profils et trajectoires des habitants de deux résidences mises en vente (copropriétaires, mais aussi locataires sociaux, locataires du parc privé, etc.), ainsi que les modes d'appropriation des logements et des espaces communs et les relations qu'entretiennent les habitants (Fol S. et al.).

Une autre recherche analyse les profils et les trajectoires des ménages acquéreurs de logements sociaux au travers d'une étude longitudinale. Elle permet de saisir dans quelle mesure l'accession à la propriété d'un logement social peut être vécue comme une forme d'ascension résidentielle et à quelles conditions ou, au contraire, dans quelles circonstances et à partir de quelles trajectoires biographiques et résidentielles, elle peut être coûteuse pour les ménages (Gaullier P. et Lees J.). Il convient de noter que d'autres recherches sur la vente de logements sociaux évoquées dans la partie 2 (« Stratégies et politiques foncières et immobilières ») comportent également un volet d'examen des trajectoires des ménages acquéreurs et plus largement des copropriétés (notamment, Gimat M. et al., Coudroy de Lille L. et al., Miot Y. et Vignal C.).

D'autres recherches s'intéressent aux parcours d'acquéreurs. La première s'intéresse au long travail d'appropriation des acquéreurs d'appartements « sur plan » qui mènent un véritable travail de conception, pour obtenir in fine un logement qui les satisfasse. La recherche inclut également une phase de recherche action, sous forme d'ateliers avec des professionnels de l'habitat (promoteurs, architectes, artisans, vendeurs GSB, collectivités, agences d'urbanisme, etc.) qui visent à améliorer les parcours d'acquisition des acheteurs d'appartements neufs (Le Garrec S.). La seconde est une approche ethnographique du processus de réalisation des maisons individuelles « sur plan » s'appuyant sur un travail de terrain longitudinal multi-échelle réalisé sur 5 ans. Elle montre que les différents acteurs engagés dans la transaction – tant du côté de l'offre que de la demande – peuvent identifier dans les évolutions subies par ces « biens processus » (Callon, 2017), l'occasion d'unir leurs forces et collaborer, ou au contraire de s'opposer dans des conflits ou des négociations (Saliéri L.).

Une recherche s'intéresse aux trajectoires résidentielles des personnes ayant rompu une union cohabitante en France hexagonale. Elle contribue à questionner la place du logement dans les dynamiques de la stratification sociale. Elle étudie d'abord ce que le contexte des séparations produit en termes de trajectoires sociales et résidentielles (déclassement au cours du cycle de vie, trajectoires résidentielles descendantes massives). Elle montre ensuite que les ruptures conjugales participent à l'aggravation des inégalités de logement, inégalités selon la classe et le genre (Crepin L.).

Une recherche s'intéresse à la place du logement dans les trajectoires résidentielles de femmes ayant vécu ou vivant des faits de violence conjugale, ce qui conduit plus largement à questionner le rôle joué par les discriminations et violences sexistes et de genre dans le processus de production des vulnérabilités résidentielles comme dans celui du relogement. Elle intègre à l'analyse un volet peu considéré : celui du rôle des juristes dans le processus de relogement (Mallet C.).

Une recherche à l'international porte sur les trajectoires résidentielles de familles immigrantes avec enfants. L'objectif est de montrer que les trajectoires de ces ménages résultent à la fois des arbitrages individuels des familles et des mécanismes de filtrage au sein du marché locatif social et privé. La recherche permet de déculturaliser l'étude des trajectoires résidentielles et de mettre à jour d'autres déterminants dans la construction des choix de logement des familles : elle présente comment s'opère la stratification sociale du marché (Reiser C.).

Un collectif de chercheurs et d'enseignants a pour ambition de donner naissance à un musée du Logement populaire qui mette en valeur l'histoire de la banlieue ouvrière parisienne au XXe siècle, à travers la reconstitution de la vie de ses habitants, avec une approche microhistorique et immersive. Il s'agit à la fois de revaloriser une histoire ignorée, mais également de conserver un patrimoine populaire indispensable à la compréhension de la société française contemporaine (Cohen M. et al.).

Une recherche s'intéresse à la manière dont les habitants d'un quartier prioritaire de la politique de la ville vivent les représentations de leur quartier, et le regard d'autrui, et élaborent leurs expériences identitaires dans un environnement stigmatisé (Philipponel M.).

1.2 Mixité sociale et relations sociales dans l'habitat

La mixité sociale inspire de nombreuses politiques dans le champ de l'habitat et du logement, en matière de répartition des logements sociaux, de leur attribution, de rénovation urbaine et de politique de la ville, etc. Elle fait régulièrement l'objet de travaux scientifiques. Ceux présentés dans le corpus concernent l'analyse de différentes situations de mixité sociale programmée. D'autres travaux éclairent les processus de socialisation dans différentes situations, et notamment dans les pratiques de voisinage.

Une recherche en comparaison internationale porte sur les modalités et les enjeux des cohabitations quotidiennes dans des quartiers centraux de trois grandes villes européennes connaissant des processus de gentrification et la persistance de « continuités populaires » dans les sociabilités et les usages des espaces publics. Elle interroge à travers le prisme des côtoiements dans les espaces publics, les perceptions et les vécus de la mixité sociale par leurs principaux acteurs : les résidents et usagers de la ville (Jeanmougin H.).

Un atelier étudiant de master a porté sur la mise en œuvre de l'objectif de mixité sociale à l'échelle d'îlots et d'immeubles au sein d'une opération d'intérêt national, afin d'en comprendre les réussites et les limites pour améliorer les opérations à venir. L'étude a montré que l'échelle de l'îlot, analysée du point de vue de la mixité programmatique et de ses effets (formes urbaines et usages), ne suffit pas à comprendre les dynamiques en termes de mixité réelle et s'inscrivent de fait dans l'environnement urbain élargi, du quartier à la ville (Bonnin-Oliveira S. et al.).

Une recherche livre une analyse des modalités et des conditions d'insertion des ménages relogés dans des logements sociaux produits dans les quartiers bourgeois parisiens. Ces ménages se distinguent des populations résidantes par des écarts de niveaux de vie, des différences d'origine, leur structure familiale et des normes de genre. Nombreuses à être relogées, les femmes à la tête de familles monoparentales se trouvent confrontées au modèle de la famille nucléaire stable, prépondérante dans ces quartiers, qui contrarie leurs chances et leurs expériences d'insertion locale (Dietrich-Ragon P.).

Une recherche à caractère international s'intéresse aux programmes de logements inclusifs. Elle dresse un tableau complexe des processus de planification de ces programmes et met en évidence les ambiguïtés et les interdépendances économiques, sociales et culturelles entre l'ensemble des acteurs impliqués. Elle montre que la mise à disposition de logements abordables ou de mixité sociale par ces programmes n'a qu'un succès limité et surtout qu'ils favorisent, indirectement, les mécanismes de gentrification et d'éviction qu'ils sont censés contrer (Meubrink Y.).

Une recherche met en lumière la façon dont les différents vécus de la cité depuis l'enfance interviennent dans la socialisation des « jeunes de cité », filles et garçons. Au vu de l'importance occupée par le quartier de résidence pour une partie de la jeunesse de ces quartiers dans la formation de leurs identités sociales, cette enquête s'intéresse aux processus concrets de socialisation résidentielle à partir des logiques qui sont attachées à leur vie sociale, et notamment des relations que peuvent entretenir les différentes générations de jeunes (Chelal M.).

Une recherche analyse la contribution du voisinage à l'intégration sociale. Elle vise à caractériser les relations de voisinage, en saisir leurs différenciations, les logiques qui les sous-tendent, et leurs effets intégrateurs. Cette recherche a pour ambition de renouveler les études sur l'intégration sociale, le voisinage et les réseaux de sociabilité des habitants des métropoles. Elle se propose aussi d'éclairer les politiques publiques visant à réduire les inégalités sociales et territoriales et contribuer aux initiatives relatives aux sociabilités et aux solidarités de voisinage (Authier J.Y. et Cayouette-Remblière J. (coord.)).

Une autre recherche s'intéresse au voisinage comme espace d'action, où les relations interindividuelles sont à la fois un objet d'intervention et une ressource pour un ensemble d'acteurs hétérogènes, en vue d'atteindre des objectifs divers (réduire la délinquance, l'anonymat en milieu urbain). Elle explore les logiques et raisons qui président à l'engagement d'individus dans les dispositifs de soutien aux dynamiques de voisinage, et met au jour les processus de normalisation institutionnelle à l'œuvre et les possibles résistances qui se font jour (Demichel-Basnier S.).

1.3 De nouveaux usages

Connaître les habitants, c'est aussi s'intéresser à leurs usages. Les quelques travaux présents dans les éditions récentes du Panorama de la recherche concernent, pour deux d'entre eux, les nouvelles formes de relation entre espaces de travail et résidentiels. Le dernier est consacré à la mesure des qualités d'habitabilité de programmes récents au moyen de l'interrogation du vécu des habitants. La lecture de ces recherches peut être complétée par celle d'autres travaux présentés dans les parties 3 (« Transitions écologique et énergétique ») et 5 (« Vulnérabilités et épreuves résidentielles »).

Une recherche s'intéresse aux nouvelles formes de vie comme le coliving et le coworking, lieux d'habitation et de travail qui assouplissent le cloisonnement entre la vie productive et la vie privée. La thèse s'intéresse à la manière dont l'usage de tels lieux recompose l'intime, ainsi qu'aux acteurs qui en assurent la gestion. Elle permettra d'actualiser et de compléter les travaux sur l'habiter et l'architecture de l'intime (Feldman D.).

Un observatoire se propose de documenter toutes les dimensions et enjeux de la révolution du télétravail. Une des dimensions de l'observatoire permettra de mettre à jour les conséquences, enjeux et défis d'adaptation majeurs, que cette nouvelle pratique impose dans les manières d'habiter et dans les logements. Si le télétravail ne déclenche pas souvent la décision de déménager, il pousse en revanche à des réaménagements qui questionnent le seuil entre espace privé et espace de travail (Gault G. et al.).

Une recherche s'intéresse à une démarche conduite par Bordeaux Métropole visant à assurer l'inclusion de qualités d'habitabilité spécifiques dans des projets de logements et de quartiers. Cette recherche compare le vécu des habitants avec les intentions architecturales et urbaines de projets livrés récemment. Il s'agit notamment d'apprécier le rapport entre résultats et objectifs en matière d'habitabilité, et de mettre en lumière les liens de causalité avérés, les éventuelles contreperformances, et les effets positifs imprévus (Fitzsimons K. et al.).

2. PARTICIPATION DES HABITANTS ET GESTION COLLECTIVE

La participation des habitants aux processus d'expertise et de décision concernant leurs lieux de vie (immeuble, quartier, équipements) est, depuis plusieurs dizaines d'années, devenue un objet central et transversal de la recherche en sciences humaines et sociales. Les pratiques se renouvelant, la recherche sur ce sujet s'étend aujourd'hui à de nombreux autres aspects, tels que ceux abordés par les travaux présents dans les dernières parutions du Panorama et présentés ci-après. Dans bien des cas, les pratiques participatives étudiées prennent moins la forme de processus décisionnels sur des projets que de pratiques de gestion collective d'espaces, d'activités, de services, etc. Des travaux explorent le rôle des professionnels de la participation. Les mobilisations collectives et la conflictualité sont peu présentes comme objet de recherche.

2.1 La participation des habitants, un champ d'innovation sociale

Traditionnellement centrée sur la participation des habitants à la prise de décision et à l'expertise sur leurs lieux de vie, la recherche sur la participation s'étend à des objets nouveaux : auto-construction, solidarités de voisinage, gestion collective d'espaces communs, mutualisation de services ou d'équipements, co-conception et/ou partage d'espaces, parentalité, jardins partagés, agriculture urbaine, etc.

La participation des habitants est interrogée dans sa réalité, ses objets, ses formes, son efficience et ses effets de transformation pour les habitants, à titre collectif et à titre individuel, en termes d'insertion sociale.

Une recherche a étudié le large éventail des initiatives favorisant des « pratiques collaboratives » dans l'habitat social. Initiées par les organismes Hlm ou provenant de l'action spontanée des habitants, elles se développent souvent à bas bruit, et suscitent un intérêt renouvelé. La recherche éclaire les déterminants sociaux, territoriaux, institutionnels, favorisant l'émergence de ces expériences ; la contribution des structures d'accompagnement, les effets sur les pratiques habitantes, et les évolutions sociales et politiques que ces expériences engagent dans le monde Hlm (Carriou C., Bresson S. (coord.)).

Une monographie d'un quartier prioritaire de la politique de la ville au centre d'une grande métropole montre comment des mères migrantes, arrivées au début des années 2000, «participent», s'approprient et, dans certains cas, élaborent des actions de soutien à la parentalité. Une ethnographie minutieuse restitue l'épaisseur qui se loge derrière deux catégories « les familles » et « les femmes ». La recherche explore la figure de « celles qui font quelque chose pour les femmes du quartier » et propose le concept d'« entrepreneuses de territoire » pour qualifier leur démarche (Vieujean O.).

Une recherche, qui s'inscrit dans le champ de la justice environnementale, s'intéresse aux dynamiques d'action collective et aux modes de mobilisation et d'enrôlement des « publics » dans les installations d'agricultures urbaines en quartier populaire. Elle porte, notamment, sur les effets potentiels de ces dynamiques en termes de justice alimentaire et environnementale. Une attention particulière est portée à la dimension narrative, afin d'identifier les types de récits fabriqués par les différents collectifs étudiés (Vaillant C.).

À la suite d'une recherche sur les grands ensembles de Toulouse Métropole dans un contexte de transition écologique, une recherche-expérimentation se propose d'identifier une vision collective pour un projet de rénovation d'un grand ensemble en copropriété. Elle mobilise un dispositif méthodologique reposant sur la vidéo-concertation-participative : les habitants, avec l'aide d'un artiste vidéaste, y occupent le premier rôle (Courbebaisse A., Papillault R. (coord.)).

Évaluant de manière critique les stratégies actuelles de rénovation des logements sociaux et l'impératif politique de la participation des habitants, une recherche à l'international explore « l'expérience vécue du lieu » comme levier de transformation des espaces (Bosmans C.).

Une recherche-action s'intéresse à l'Espace de Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation Abbé Pierre qui accompagne les personnes en situation de mal-logement afin de les « placer en position de faire des choix éclairés quant à la stratégie à mettre en œuvre pour la résolution de leur situation de mal-logement ». Ce projet comporte, d'une part, une enquête documentant les besoins des bénéficiaires et, d'autre part, l'animation d'un dispositif participatif engageant l'ensemble des usagers de l'ESH, bénéficiaires, bénévoles et salariés (Gaullier P. et al.).

Une recherche porte sur une expérimentation d'insertion professionnelle conduite par l'Association nationale des Compagnons Bâtisseurs visant à remobiliser et accompagner les personnes éloignées de l'emploi par des actions dans le domaine de l'habitat (auto-réhabilitation accompagnée, ateliers de bricolage, bricobus, etc.). La recherche porte sur l'expérimentation sociale comme rencontre entre l'État et le milieu associatif qui la met en œuvre : il s'agira de voir quels types d'actions produisent leurs négociations, et comment les reçoivent ceux à qui elle sont destinées (Petit L.).

En s'appuyant sur l'étude de démarches d'innovations sociales engagées par des organismes Hlm en collaboration avec des associations et d'autres acteurs, une recherche a pour objectif de comprendre dans quelle mesure l'ouverture du processus d'innovation sociale contribue à la production d'impacts sociaux à différentes échelles (Rakotoson L.). Dans le cadre de projets d'innovation sociale développés dans un quartier depuis une dizaine d'années, un atelier collectif d'étudiants a participé à l'élaboration d'un dispositif partenarial d'accès des jeunes au logement mobilisant organismes Hlm et acteurs associatifs (Bonnin-Oliveira S. et al.). Deux autres ateliers étudiants proposés par un organisme Hlm ont pour objet le design d'innovations sociales. Le premier a permis à neuf étudiants de travailler sur le sujet des « biens communs » dans le but de générer de nouvelles idées et projets utiles aux acteurs de l'habitat. Le second consistait à proposer des nouvelles formes de stratégies relationnelles entre toutes les parties intéressées de l'organisme : locataires, prestataires, société civile ; avec des exemples de dispositifs concrets : événements, ateliers, animations, outil digital, etc. (Fauré A. et al.). Trois organismes Hlm ont engagé une recherche sur l'impact social du projet « Increase valorisation sociale », programme européen sur cinq ans qui vise à accompagner des personnes les plus éloignées du monde du travail – ici des locataires – à travers des séances individuelles de formation. Le travail de recherche consiste à élaborer une méthodologie et des indicateurs pour mesurer l'impact social de ce programme dans ses dimensions individuelles, mais également collectives (Lippens S. (coord.)).

À côté des modes de participation plus ou moins institutionnalisés, la recherche s'intéresse également aux mobilisations collectives, voire conflictuelles : deux recherches traitent de conflits suscités par des opérations de renouvellement urbain ou d'aménagement.

À partir de l'étude longitudinale d'un cas de conflit urbain, une recherche à l'international a pour finalité d'étudier les transformations récentes de la production urbaine à São Paulo. Le conflit étudié accompagne un nouveau projet de renouvellement urbain d'initiative privée et de mise en œuvre publique-privée. Ce conflit est étudié à partir de la relation entre manière d'habiter le quartier, forme sociale et mode d'action dans le conflit, en allers et retours entre l'échelle du quartier et celle de la métropole (Moaty M.). La seconde recherche explore les dimensions politiques, sociales et territoriales de la conflictualité en aménagement afin de mettre en lumière les tenants d'une nouvelle ère de politisation de l'urbain. Elle s'intéresse moins aux vastes mouvements d'opposition aux grands projets d'aménagement, qu'aux autres luttes et initiatives locales, labiles et ordinaires qui parsèment les métropoles, revendiquent leurs « droits à la ville » et mettent en débat, le modèle de développement des métropoles (Mehtali L.).

Plus largement, une autre recherche à l'international porte sur la problématique de matérialisation d'un droit à la ville face à

la dynamique de néolibéralisation de l'espace, en s'intéressant plus particulièrement à la question de la marchandisation de l'habitat et de ses conséquences sur les populations locales (Chidiac C.).

2.2 Les professionnels de la participation et de l'innovation sociale

Le rôle des professionnels de la participation et de l'innovation sociale (collaborateurs de cabinets d'études urbaines, agents du développement social urbain (DSU), entrepreneurs d'innovation sociale, architectes) constitue un objet de recherche. Leur position, entre les institutions et les habitants, est interrogée.

Une recherche investigue la participation publique, telle que mise en œuvre par les professionnels de cabinets d'études urbaines. Réalisée dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine d'un grand ensemble de Marseille, elle éclaire les rôles tenus par ces professionnels dans les processus participatifs et analyse le regard qu'ils portent sur les ambiguïtés que génère leur activité (Filippi M.).

Une recherche s'intéresse à la manière dont les professionnels du développement social urbain revendiquent une double capacité d'intermédiation entre bailleurs et locataires et de mobilisation des « invisibles » et autres « exclus » de l'espace public. La recherche éclaire les tensions identitaires des intervenants, tiraillés entre une rationalité gestionnaire portée par le monde Hlm, et les objectifs de développement social poursuivis par la politique de la ville (Leclerc B.).

Une recherche s'intéresse aux « entrepreneurs d'innovation sociale » dans les coalitions urbaines. La recherche montre que ces entrepreneurs œuvrent à faire adopter des normes en faveur de l'innovation sociale, et accompagnent les coalitions urbaines d'acteurs privés pour étendre leur prise en charge des risques socio-économiques du projet urbain. Ceci permet aux acteurs publics de transférer aux acteurs privés une part plus importante des coûts de construction, ainsi que la gestion future des espaces construits autour de « nouveaux usages » qui, dans les discours, désignent des services (Landon A.).

Une recherche-action interroge le rôle et la pratique des architectes confrontés à des situations d'habitat rural précaire. Elle prend appui sur plusieurs investigations donnant à voir les modalités de présence et d'interaction de ce professionnel auprès des habitants et à différents stades de projets. Il s'agit d'une part de renforcer la compréhension des spécificités de l'habitat rural précaire puis d'étudier les effets d'une participation de l'architecte à l'amélioration du cadre de vie des personnes, dans une dimension relationnelle aux acteurs ainsi que dans les réponses apportées (Gaillard L.).

Une recherche-action analyse le renouvellement des pratiques de transformation architecturale au croisement des enjeux écologiques et démocratiques. Elle prend pour terrain le projet de transformation architecturale d'une ancienne cité de transit. Les architectes y ont expérimenté des pratiques de projet où les habitants sont reconnus comme des interlocuteurs incontournables de la transformation architecturale de leurs lieux de vie. La recherche avance la notion de « conception ouverte » pour caractériser ces nouvelles méthodes (Howa M.).

3. L'HABITAT PARTICIPATIF OU COOPÉRATIF

L'habitat participatif ou coopératif, également présent dans plusieurs recherches présentées dans la partie 5 (« Vulnérabilités et épreuves résidentielles »), est un objet régulièrement investi par la recherche. Les travaux portent sur les habitants des projets coopératifs, les formes de leur engagement, les modes d'habiter et les pratiques alternatives qui accompagnent cet habitat.

Une recherche a pour objet différentes formes d'habitat collaboratif (« habitat participatif », « habitat partagé », « oasis », « écohameau »). Ce travail montre comment l'on devient habitant collaboratif. Il contribue à l'analyse des politiques de logements, des relations entre pouvoirs publics et acteurs privés ainsi qu'à celle de l' « alternative » et la place particulière qu'elle occupe dans les discours et pratiques des membres des fractions supérieures et inférieures des classes moyennes culturelles auxquelles appartiennent très majoritairement les habitants collaboratifs (Perrier R.).

Une recherche a pour objectif de documenter et de questionner des modes d'habiter et des pratiques alternatives, collectives et écologiques en milieu rural, regroupées communément sous différentes terminologies, telles que celles « d'écolieu », « d'écovillage », « hameau léger ». Face aux multiples définitions données par les acteurs associatifs, scientifiques et institutionnels, le travail consistera à nommer cet objet protéiforme, et à mettre en lumière des modes d'habiter que l'appareil statistique actuel peine à décrire, alors qu'ils témoignent d'aspirations et de besoins nouveaux (Nora-Couot E.).

Postulant que l'habitat participatif puisse être envisagé comme un représentant de la famille des objets techniques appelés habitats associatifs, une recherche souhaite resituer l'habitat participatif dans la continuité d'une histoire des associations habitantes au travers de l'étude des modalités d'auto-organisation qu'instituent entre eux les participants de ces projets. Au travers de deux monographies, elle s'attache à décrire les différentes manières par lesquelles des personnes parviennent à coordonner leur action collective (Fustec G.).

Constatant que l'habitat participatif n'a fait l'objet d'aucune coordination avec l'ensemble des législations nationales intéressant le logement et la construction, et que sa place reste à définir dans les politiques locales de l'habitat, de l'aménagement et de l'urbanisme, une recherche analyse les incohérences juridiques entravant la réussite de nombreux projets. De plus, elle émet des propositions nouvelles pour intégrer l'habitat participatif dans les politiques publiques, en se fondant sur l'observation et l'étude des pratiques habitantes et institutionnelles (Deschamps J.L.).

Une recherche s'intéresse à la mobilisation de la sémantique de « l'autonomie » et de la « participation » dans le domaine de la propriété résidentielle. En s'appuyant sur une enquête au sein de programmes d'accession sociale à la propriété intégrant des démarches participatives, et de copropriétés issues de ces mêmes programmes, elle questionne les nouvelles attentes et modalités d'engagements relatives à l'entrée dans la propriété. Elle émet l'hypothèse que, dans le contexte contemporain, la « participation » devient une dimension nouvelle de la figure propriétaire (Gourvennec E.).

Une recherche en comparaison internationale se donne pour objectif de comprendre dans quelle mesure, sous quelles conditions et avec quelles conséquences, l'habitat coopératif et écologique en milieu rural peut devenir un registre d'action collective protestataire, orienté vers une finalité de changement social (Leblay M.).

4. COMMUNS ET ESPACES COMMUNS

La question des communs dans l'habitat et la ville est proche du sujet précédent. La recherche s'intéresse, en particulier, aux espaces communs, connus dans l'histoire du logement collectif, dans le logement social comme dans le logement libre. L'introduction de la thématique du *care* dans l'urbanisme et l'habitat est susceptible de renouveler la réflexion et les pratiques de la gestion urbaine de proximité. Par ailleurs, des recherches évoquées dans la partie 2 (« Stratégies et politiques foncières et immobilières »), portant sur le foncier solidaire, s'intéressent à la question des communs.

Une recherche s'intéresse aux espaces communs d'une opération de logements regroupant une coopérative d'habitants, des logements locatifs sociaux et des copropriétaires. Partant de l'hypothèse que les espaces communs peuvent jouer un rôle dans la pérennité et la réussite de ce type de projet, cette recherche propose de suivre l'évolution des jeux d'acteurs en même temps que celui des espaces communs. Elle s'intéresse à la valeur attribuée à ces communs dans le projet d'habitat et à leur place dans le récit et l'évolution du projet (André V. et al.).

Partant du constat d'un regain d'attention porté aux « espaces communs » ou « espaces partagés, y compris dans des opérations ne relevant pas d'initiatives citoyennes, et s'inscrivant dans des cadres juridico-financiers classiques, une recherche se propose d'étudier les espaces communs dans le logement collectif privé « classique », en portant attention à l'articulation parfois complexe entre processus de production urbaine et gestion en pratique de ces espaces (Dinh S.).

Une recherche se concentre sur la transposition de la thématique du *care* à l'urbanisme. Pour ce faire, elle s'intéresse aux notions d'attention, de soin, d'entretien et de réparation d'espaces urbains gérés en commun, ainsi qu'aux nouvelles formes de solidarité en ville : réseaux d'entraide, militantisme ordinaire à l'échelle du voisinage. En interrogeant la notion d'entretien, ce travail cherche à comprendre en quoi le fait d'entretenir un espace en commun permet avant tout d'entretenir l'espace du commun, l'espace qui se «tient entre» (de Gasperi F.).

RECHERCHES CITÉES (55)

- **Al Saad Elissa,** Pour une pensée architecturale de l'Anthropocène. Le sol comme milieu, la propriété comme faculté d'habiter. Thèse en cours.
- **André Viviane et al.,** De l'humain dans l'urbain. Des espaces communs au service du projet social et solidaire de l'îlot Dupaty. Opération de recherche terminée.
- **Authier Jean-Yves et Cayouette-Remblière Joannie (coord.),** Le voisinage : quelle contribution à l'intégration sociale ? Opération de recherche terminée.
- **Bonnin-Oliveira Séverine et al.,** Atelier étudiants de master « Perception et pratique de la mixité programmatique par les résidents à l'échelle de l'immeuble et de l'îlot sur le périmètre de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée ». Autre coopération terminée.
- **Bonnin-Oliveira Séverine et al.,** Atelier étudiants de master « Le logement des jeunes à Encagnane, entre attentes, et solutions adaptées ? ». Autre coopération terminée.
- **Bonnin-Oliveira Séverine et al.,** Démarche « Habiter la France de demain ». Autre coopération terminée.
- **Bosmans Claire,** Transformative practices of inhabitation as an implicit urban project: moving from ethnography to projective scenarios in three large social estates in Brussels. Thèse en cours.
- **Botton Hugo,** Logement social, parcours résidentiel et trajectoire de vie. Thèse en cours.
- **Carriou Claire et Bresson Sabrina (coord.),** Pratiques collaboratives dans l'habitat social. Opération de recherche terminée.
- **Chelal Mickaël,** Dans l'intimité de la cité. Rapports sociaux de classes d'âge et de générations dans la socialisation des garçons et filles d'un grand ensemble de la banlieue parisienne. Thèse soutenue.
- **Chidiac Christelle,** Le droit à la ville à l'épreuve de l'urbanisation : la reconstruction de Beyrouth. Thèse en cours.
- **Cohen Muriel et al.,** Musée du logement populaire. Autre coopération en cours.
- **Coudroy de Lille Lydia et al.**, La vente hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ? Opération de recherche en cours.
- **Courbebaisse Audrey et Papillault Rémi (coord.),** Ancely 2050. L'habitant au cœur du projet. Recherche en vidéo concertation. Opération de recherche, terminée.
- **Crepin Laure,** Les conséquences résidentielles des séparations conjugales : articuler les inégalités de classe et de genre dans la France contemporaine. Thèse soutenue.
- **de Gasperi François,** Entretenir la ville en commun : pour une théorie du care spatial en actes à Lyon et Madrid. Thèse en cours.
- **Demichel-Basnier Sarah,** L'attention au voisinage. : contribution à l'étude des dispositifs régulateurs de sociabilité. Thèse soutenue.
- **Deschamps Jeanne-Louise**, Contribution juridique à l'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques. Thèse soutenue.

- **Dietrich-Ragon Pascale et Lambert Anne (coord.),** Le double écart. Politique de déségrégation et normes familiales dans les beaux quartiers parisiens. Opération de recherche terminée.
- **Dinh Sonia,** Produire des espaces communs dans le logement collectif privé, et après ? Thèse en cours.
- **Fauré Anthony et al.,** Projets étudiants « Réflexion créative sur les biens communs et leur traduction concrète dans de nouvelles formes d'habiter ». Autre coopération terminée.
- **Fauré Anthony et al.,** Projets étudiants « Quelle stratégie relationnelle construire avec les parties prenantes pour répondre aux enjeux sociétaux auxquels sont confrontés les organismes Hlm ? ». Autre coopération terminée.
- **Feldman Déborah,** L'intime et son architecture à l'ère numérique. Thèse en cours.
- **Filippi Marie,** Mettre en œuvre la participation des habitants. Une expérience d'ingénierie sociale dans le quartier de la Castellane à Marseille. Thèse soutenue.
- **Fitzsimons Kent et al.,** La fabrique de la valeur d'usage : l'habitabilité expérimentée. Opération de recherche en cours.
- **Fol Sylvie et al.,** Ateliers étudiants de master « Les effets de la vente des logements sociaux sur les parcours et les pratiques des habitants ». Autre coopération terminée.
- **Fustec Gaetan,** Histoire de la gouvernance des communs dans l'habitat participatif. Thèse en cours.
- **Gaillard Lise,** De la participation habitante au design participatif en architecture : applications à l'habitat rural et aux centres-bourgs dans la lutte contre la précarité. Thèse en cours.
- **Gaullier Pauline et al.,** Mobilisation au sein de l'espace solidarité habitat. Recherche-action et animation d'un dispositif de participation. Autre coopération terminée.
- **Gaullier Pauline et Lees Johanna**, Profils et trajectoires des ménages devenant propriétaires de logements sociaux. Opération de recherche en cours.
- **Gault Guénaëlle et al.,** Au bureau sans bureau, l'observatoire du télétravail. Opération de recherche terminée.
- **Gimat Matthieu et al.,** Vente de logements sociaux en Île-de-France : les organismes Hlm et leurs locataires face au marché immobilier francilien. Opération de recherche en cours.
- **Gourvennec Estelle,** Vers une évolution de la propriété résidentielle. La valeur d'usage réaffirmée dans des opérations d'habitat participatif en accession sociale à la propriété. Thèse en cours.
- **Howa Marion,** La transformation comme conception ouverte en architecture. Expérience de la cité de Beutre, un projet de transformation des logements avec les habitants dans un quartier populaire. Thèse soutenue.
- **Jeanmougin Hélène**, Berlin, Palerme, Marseille. Entre fragilités, continuités et conflictualités : regards sociologiques croisés sur trois quartiers centraux en gentrification. Thèse en cours.
- **Landon Aurélie,** Entreprises sociales, innovation et participation. Analyse des initiatives de développement des territoires. Thèse en cours.
- **Leblay Madeg,** L'habitat coopératif et écologique en milieu rural : une pratique de contestation transnationale ? Thèse en cours.
- **Leclercq Benjamin,** Le marché du vivre ensemble. Entre professionnalisation de l'intermédiation bailleur-locataire et pacification des conflits dans les Grands Ensembles Hlm. Thèse soutenue.
- **Le Garrec Sylvaine,** L'épreuve du neuf / Du plan au chez-soi : le long travail d'appropriation des acquéreurs d'appartements. Opération de recherche terminée.
- **Lippens Benjamin,** Grandir en banlieue : parcours, constructions identitaires et positions sociales. Le devenir d'une cohorte. Thèse en cours.
- **Lippens Sabine (coord.),** Mesure de l'impact social du programme Increase Valorisation sociale. Autre coopération terminée.
- **Mallet Charlotte,** Quand les violences habitent le logement : mal-logement féminin et violences conjugales. Thèse en cours.
- **Mehtali Laura,** Contester la métropole, vers une métropoli(ti)sation ? Thèse en cours.
- **Meubrink Yuca,** La gentrification par la petite porte : logement inclusif et inégalités urbaines à Londres et à New York à l'ère de l'austérité. Thèse soutenue.
- **Miot Yoan et Vignal Cécile,** Bailleurs sociaux et acquéreurs face à la « mise en marché » du parc social. Une comparaison de marchés tendus et marchés détendus en région Hauts-de-France. Opération de recherche en cours.
- **Moaty Mathilde,** Le conflit urbain comme révélateur des évolutions de la production urbaine à São Paulo. Espace et rapports de domination à l'échelle d'un quartier. Thèse soutenue.
- **Nora-Couot Eva,** Alternatives et innovations en temps de «crises», enquête sur de nouvelles formes d'habiter au XXIe siècle. Thèse en cours.
- **Perrier Romain,** Le goût de l'« alternative ». Classes moyennes culturelles, action publique et promotion immobilière : les usages politiques et économiques de l'habitat collaboratif. Thèse soutenue.
- **Petit Lucille,** L'expérimentation sociale dans l'insertion professionnelle comme terrain de la rencontre entre l'État et le milieu associatif : quelle réception de l'action publique ? Thèse en cours.
- **Philipponel Marie,** Habiter un quartier prioritaire de la ville : des expériences identitaires. Thèse en cours.
- **Rakotoson Laetitia,** Ouvrir le processus de conception des innovations sociales pour produire des impacts à échelles multiples. Thèse en cours.
- **Reiser Chloé,** Se loger dans un quartier tremplin : trajectoires et stratégies résidentielles des familles immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel, Montréal. Thèse soutenue.
- **Saliéri Luisa,** Vendre, acheter, construire : approche ethnographique du processus de réalisation des maisons individuelles « sur plan ». Thèse soutenue.
- **Vaillant Cyrielle,** Les agricultures urbaines dans les quartiers populaires : récits de la transition et action collective transformative. Thèse en cours.
- **Vieujean Olivia,** « Faire quelque-chose pour les femmes du quartier » : quand des mères migrantes participent à la production des politiques sociales locales. Thèse soutenue.

05 PARTIE

Vulnérabilités et épreuves résidentielles : compréhension des situations, des enjeux et recul critique sur les politiques publiques et les réponses institutionnelles

Cette partie rend compte de 69 recherches portant sur le vaste champ des vulnérabilités et des épreuves résidentielles. Ces travaux visent à comprendre, dans leur complexité, les situations et expériences des personnes concernées et, fréquemment, s'intéressent aux ressources, compétences et moyens mobilisés par les personnes subissant ces situations pour acquérir ou préserver leur autonomie. À cet égard, elles prennent en compte les liens sociaux et de solidarité qui se créent dans l'habitat. Ces recherches éclairent également les ressorts et les mécanismes de production de ces positions, vulnérabilités et épreuves résidentielles. Enfin, elles explorent une partie de l'éventail des réponses institutionnelles et des initiatives citoyennes élaborées pour faire face.

Dans les recherches recensées au sein des dernières éditions du Panorama, les vulnérabilités et épreuves résidentielles recoupent des problématiques aussi variées que celles du vieillissement, de la maladie, des situations de handicap, de sans-abrisme, des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, du bidonville et de l'exil.

1. LE VIEILLISSEMENT : CHOIX RÉSIDENTIELS, ENJEUX TERRITORIAUX, VIEILLISSEMENT À DOMICILE OU DANS DES SOLUTIONS D'HABITAT ALTERNATIVES AU DOMICILE

Plus d'un tiers des recherches présentées dans cette partie est consacré aux questions croisant le vieillissement et l'habitat. La population française vieillit et l'habitat est au cœur de cette mutation : il s'agit en effet d'un élément central de l'identité des personnes et des personnes âgées en particulier qui sont près de 90 % à vouloir vieillir à domicile. Après les vagues de réalisation des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) depuis les années 1990, le vieillissement à domicile, ou dans des formules d'habitat intermédiaires entre le domicile et l'établissement, est devenu un enjeu qui mobilise les énergies des acteurs de l'habitat, de l'action sociale et du secteur gérontologique. De longue date, la recherche s'est saisie de ces questions.

1.1 La compréhension des choix résidentiels des personnes vieillissantes

Les générations du baby-boom arrivent à la retraite et révèlent de nouvelles questions. Elles portent notamment sur les formes d'habitat et les types de soutien et d'accompagnement attendus par ces populations vieillissantes

Constatant qu'au moment de la retraite, la recherche d'une plus grande adéquation entre le logement et son environnement et les attentes et capacités des individus peut entraîner des mobilités locales ou résidentielles, une recherche vise à comprendre la relation des retraités à l'habitat et à saisir les motifs de ces mobilités (Gallou R. et al.).

Plus largement encore, un programme de recherche souhaite identifier et caractériser la formation des inégalités comprises dans leurs multiples dimensions jusqu'au seuil de la retraite, analyser leurs évolutions au cours de la vieillesse, et saisir la manière dont les ressources sociales et familiales mobilisables peuvent contribuer à les moduler. L'une des originalités du projet est d'intégrer aux ressources individuelles classiques (logement, santé, revenus et patrimoine), le territoire et le numérique (Gallou R. et al.).

1.2 Les enjeux territoriaux du vieillissement

Les recherches présentées abordent les enjeux territoriaux du vieillissement dans les petites villes et territoires ruraux. Elles montrent que vieillissement et développement territorial ne sont pas toujours antinomiques.

Une recherche s'intéresse au phénomène du vieillissement dans les petites villes et espaces ruraux. Son objectif est de comprendre, notamment, le rôle que les discours et représentations de la vieillesse, portés par les élus locaux, comme par les habitants, peuvent avoir sur l'évolution des formes de l'espace habité dans ces territoires (André V.).

La revitalisation des bourgs ruraux en proie au vieillissement accéléré de leur population est au centre d'une recherche, qui s'attache à questionner le rôle du vieillissement dans le développement des bourgs au sein des campagnes contemporaines. Elle interroge, en particulier, la perception du vieillissement et les stratégies d'attractivité mises en place par les acteurs locaux de l'action publique territoriale (Paumelle A.). Une recherche s'intéresse au vieillissement dans les territoires ruraux avec un double objectif : documenter comment les élus et les personnes en charge des questions relatives aux territoires et aux séniors se représentent le vieillissement et la question du logement des personnes âgées, et identifier auprès de personnes âgées résidant sur ces territoires leurs visions de l'avancée en âge et leurs stratégies pour y faire face (Balard F. et Martin E.).

Pour rappel, la partie 2 (« Stratégies et politiques foncières et immobilières ») évoque une recherche en comparaison internationale sur les conséquences sociales et spatiales du

vieillissement des résidents de copropriétés horizontales conçues pour l'accession à la propriété dans les années 1970 (Courbebaisse A. et al.).

1.3 Le vieillissement à domicile

Phénomène massif, le vieillissement à domicile constitue un enjeu de premier plan pour les séniors eux-mêmes, pour les acteurs de l'habitat, de l'action sociale et du secteur gérontologique. Dans le parc Hlm, 30 % des locataires ont plus de 60 ans et 21 % des locataires ont entre 50 et 59 ans. La question du vieillissement à domicile inspire plusieurs recherches, la plupart, en comparaison internationale.

Une recherche étudie le développement de logements et de services à destination des séniors par les bailleurs sociaux dans trois pays européens, dont la France. Elle analyse les liens entre l'évolution des politiques publiques de logement et du vieillissement, et les changements d'organisation et d'activités des bailleurs sociaux. Elle s'intéresse à la fois à la diversité de l'offre de logements et de services proposés dans les trois pays étudiés par les acteurs du logement social, tout comme aux représentations de la vieillesse, du maintien à domicile et du logement social qu'elles matérialisent (Ille-Roussel M.). Une autre recherche s'intéresse aux modèles de politiques publiques développés pour répondre à la priorité affirmée du maintien à domicile en France et au Japon, les politiques publiques de ce dernier ayant été orientées depuis les années 2010 vers un système de soins intégrés communautaires (Picard C.). Une troisième recherche, également en comparaison internationale, cherche à identifier et éclairer les ressorts de l'anticipation du vieillissement à domicile, clé de lecture essentielle du phénomène social du vieillissement, influencée par les conditions objectives d'existence, les parcours de vie et s'exprimant dans les choix résidentiels opérés par les personnes âgées (Gauneau M.) La recherche sur le vieillissement à domicile s'intéresse également aux actes de la vie quotidienne qui le permette. Une recherche explore la réalité quotidienne des personnes âgées dans leur rapport à l'alimentation selon leur mode et leur lieu de vie (Trimaille H.).

1.4 L'expérience du vieillissement dans des solutions alternatives au domicile

Face à l'augmentation des besoins de la population vieillissante, des initiatives alternatives au vieillissement à domicile ou en institution sont explorées. Ces solutions (résidences autonomie, habitat inclusif, intergénérationnel, habitat participatif ou collaboratif) visent à anticiper et à s'adapter aux demandes changeantes, avec des exemples concrets auxquels la recherche s'intéresse.

- En habitat intermédiaire : résidences autonomie et habitat inclusif

L'habitat inclusif, forme d'habitat regroupé, destiné à des personnes âgées et des personnes en situation de handicap qui souhaitent un habitat ordinaire, un « chez-soi », tout en bénéficiant de services favorisant le lien social et leur sécurisation, reconnu par la loi ELAN, se développe fortement. L'ancien « foyer logement », rebaptisé résidence-autonomie, retrouve une nouvelle jeunesse.

Dans le cadre d'un programme de recherche ayant pour principal objectif de mieux comprendre les modes d'habiter des personnes âgées dites « vulnérables » afin de proposer un modèle d'habitat « alternatif » à l'EHPAD, une recherche s'est attachée à recueillir les attentes des personnes âgées en matière d'espaces de vie (Chassagne A. et al.).

Un autre programme de recherche a pour objectif principal de comprendre comment le « vivre en habitat intermédiaire », comparé au « vivre en logement ordinaire », peut soutenir l'autonomie des individus, en s'intéressant aux trajectoires individuelles et à l'évolution des différentes dimensions de l'autonomie : fonctionnelle, cognitive, décisionnelle, citoyenne et économique (Nowik L. et al.).

Une démarche universitaire associant enseignants et étudiants interroge l'apport, le rôle et l'impact de l'architecture dans l'habitat des séniors, en visant à identifier les dispositifs architecturaux qui pourraient être spécifiques à cet habitat par rapport à ceux qui relèvent du fondement commun de l'architecture domestique, ancrée dans les habitus et les organisations sociales. Elle s'intéresse aux formes urbaines et programmatiques induites par cet habitat, et aux types d'opération qui peuvent contribuer à la revitalisation des villages et des villes (Bagard N. et al.).

Enfin, une recherche propose de comprendre en quoi les formes d'habitats locatifs, à destination des séniors, développées par un organisme Hlm entre le domicile et l'institution, constituent des réponses au regard des modes d'habiter de cette catégorie de la population en milieu rural, mais aussi des enjeux environnementaux et sociaux de ce siècle (Klepper L.).

- L'habitat participatif ou coopératif

L'habitat participatif ou coopératif, également objet de plusieurs recherches présentées dans la partie 4 (« Connaître et comprendre les habitants »), intéresse également les populations vieillissantes. Les recherches portent sur les occupants des projets coopératifs, leur engagement dans le montage, la conception et la gestion de leur lieu de vie.

Soulignant que la participation et la solidarité citoyennes actives constituent le cœur des projets d'habitat participatif, une recherche souhaite comprendre si l'entraide entre cohabitants et cohabitantes, voisines et voisins, au sein du projet d'habitat, du quartier ou du territoire, permet à côté d'autres dispositifs de soutien (familiaux, technologiques ou professionnels) de préserver l'autonomie des personnes. Elle entend également éclairer les modes d'organisation choisis ainsi que la pérennité de ces solutions d'entraide (Labit A. et al.). Une autre recherche vise à comprendre comment se recomposent les sociabilités de voisinage des séniors demeurant dans un tel habitat. Elle vise à cerner et analyser les pratiques, les formes et la nature des sociabilités, tant au niveau individuel que collectif ; à enrichir leur connaissance dans l'avancée en âge ; à mesurer l'impact des projets d'habitat participatif sur ces pratiques ; enfin, à identifier les enjeux des différents acteurs concernés (Madoumier-Moriceau C.). Une troisième recherche concerne l'observation et l'étude du processus de fabrication d'un projet d'habitat participatif, des systèmes d'acteurs qui y contribuent et des enjeux qui sont débattus ; l'appréciation des pratiques des habitants et la manière dont

est « reçu » cet habitat dans son environnement immédiat et local ; l'identification d'un « modèle » tant du point de son mode de fabrication que de la conception d'un lieu de vie adapté aux séniors (Tapie G. et al.). Enfin, une recherche-action a pour objectif de co-construire un nouveau modèle d'habitat inclusif, à destination des personnes âgées vulnérables, et d'évaluer si un modèle alternatif à l'EHPAD, respectueux des exigences sociales et écologiques, répond aux besoins et aux souhaits des personnes vieillissantes (Chassagne A. et al.).

2. LE LOGEMENT, DOMICILE D'HABITANTS MALADES ET/OU EN SITUATION DE HANDICAP

Quelques recherches portent sur les capacités du logement à préserver la qualité de vie et d'usages des personnes malades ou en situation de handicap.

L'une d'entre elles explore les variations de la prévention domestique des risques respiratoires dans le cadre de la mucoviscidose et de l'asthme, à partir de l'observation des organisations contrastées des familles, de leur temps et de leur espace domestiques pour prendre en charge la maladie de l'enfant. Elle apporte des éléments susceptibles d'alimenter la réflexion professionnelle quant à l'adaptation de la prévention médicale des risques aux profils familiaux, et aux situations domestiques. (Loizeau V.). La seconde recherche met en évidence la relation entre les conditions d'accueil et de prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, et les caractéristiques spatiales et architecturales d'hébergements destinés à cette population spécifique. Les investigations soulignent le rôle multiple de l'architecture : grille de lecture de processus sociaux, facteur de changement, élément d'inclusion, support d'une domesticité repensée (Labarchède M.) La troisième recherche s'est intéressée à la démarche « Un chez-soi d'abord » proposant aux personnes en situation de sans-abrisme, atteintes de schizophrénie ou de troubles bipolaires, un accès direct et inconditionnel au logement ainsi qu'un accompagnement intensif. Elle a permis d'évaluer l'efficacité de cette approche, comparativement aux services habituels, de droit commun et spécifiques, en observant le devenir des personnes et l'évolution de leur affection après l'entrée dans le logement (Tinland A.).

À la problématique du domicile d'habitants malades, on peut rattacher deux recherches concernant le handicap. La première s'intéresse à l'accompagnement en santé mentale. Elle documente, caractérise et qualifie ce qu'accompagner veut dire : elle met au jour les logiques d'action de l'accompagnement de personnes en situation de handicap psychique et donne à voir la manière dont l'accompagnement s'inscrit dans la vie quotidienne de ces dernières, notamment dans leur quotidien à domicile (Azevedo M.). La seconde recherche porte sur les effets des politiques publiques sur les inégalités d'accès au logement vécues par les personnes handicapées. Elle vise à combler le déficit de données quantitatives et qualitatives sur les trajectoires résidentielles et les conditions de logement de ces personnes (Baudot P.Y. et al.).

Une recherche s'intéresse à l'émergence de l'approche « axée rétablissement » dans le champ des solidarités et de l'habitat social. Elle cherche à éclairer, sur le temps long, la manière dont le transfert et la mise en œuvre de cette approche reconfigurent les représentations, les interactions, les rapports de force et les pratiques des acteurs de ce secteur. Reposant sur des idées et principes de « bien-être », de « santé mentale positive », de « pouvoir d'agir » ou encore « d'autodétermination », cette approche n'est pas pour autant exempte de formes de résistance et de rejets (Seguin M.)[9].

En outre, la partie 3 (« Changement climatique et transitions écologique et énergétique ») présente d'autres recherches qui placent la santé dans le logement et dans la ville au centre de la réflexion : en particulier Courbebaisse A. et al. ; Brisepierre G. ; Nicolle J. ; Fijalkow Y. et Wilson Y.

3. LE SANS-ABRISME ET LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

La recherche en sciences humaines et sociales sur le sans-abrisme a connu d'importants développements depuis les années 1990. Les chercheurs continuent cependant à approfondir la connaissance d'un phénomène social polymorphe et changeant. Dans les recherches recensées au sein des dernières éditions du Panorama, les situations d'itinérance et de sans-abrisme recoupent deux dimensions principales : d'une part, la compréhension des causes du processus de désocialisation, de l'expérience du sans-abrisme et de ses effets sur les personnes sans domicile, et, d'autre part, la description et le recul critique sur les réponses institutionnelles et professionnelles au sans-abrisme. À ce titre, plusieurs travaux sont consacrés à la politique du Logement d'abord.

9 Les questionnements et les résultats de cette recherche peuvent s'appliquer à la démarche « Logement d'abord » (cf. infra).

3.1 Comprendre les causes du sans-abrisme et son expérience

Plusieurs recherches permettent d'approfondir les déterminants du sans-abrisme, au carrefour de facteurs structurels et de raisons individuelles ; de décrire la variété des trajectoires et expériences vécues, notamment par des personnes issues de minorités (familles immigrées, roms) ou souffrant de déficits physiques ou sensoriels ; et de documenter les effets du sans-abrisme, notamment sur la santé des personnes concernées.

Une recherche cherche à comprendre comment s'articulent les facteurs structurels (manque de logements, politique migratoire, fonctionnement du secteur de l'Accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI)) et les raisons individuelles responsables de l'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance en France. Elle a été l'occasion de décrire les principales étapes et dynamiques du processus de transformation de soi vécu par les personnes sans-domicile (Rullac S. et Gibey L. et al.).

Une recherche s'intéresse aux « grands exclus », regroupant généralement les personnes en situation de sans-abrisme dite « chronique », considérées comme « les plus en difficulté » ou les « plus désocialisées », et à leur relégation dans des solutions ponctuelles de mise à l'abri, à la frontière du social et de l'humanitaire. Elle montre que, pour ce public, l'exercice du choix se joue dans un espace particulièrement circonscrit de l'offre sociale, à l'écart du droit, et avec une latitude décisionnelle faible (Lévy J.).

Une recherche focalise le regard sur les interactions entre les personnes dites en errance et les professionnels qui les accompagnent (intervenants du secteur de l'urgence sociale, des services médico-sociaux ou du traitement sécuritaire des populations en errance). L'étude se donne pour objectif d'identifier les registres interactionnels développés dans la relation d'aide et dans le traitement sécuritaire, entre assistance et contrôle social, entre care et cure, entre savoir-faire techniques et savoir-être relationnels et comprend également un volet opérationnel (Marchal H.).

Une recherche a pour objet la prise en charge des familles immigrées à la rue, qu'elles aient ou non recours aux dispositifs de l'urgence sociale. Elle propose une analyse des expériences de sans-abrisme des familles immigrées, et éclaire les processus de disqualification sociale dont ces familles font l'objet. De plus, cette recherche analyse l'évolution des politiques sociales à destination des populations sans abri, et notamment des familles immigrées. (Runet P.).

De nombreuses recherches, à l'international, mettent en évidence l'effet du sans-abrisme sur l'état de santé des personnes vivant à la rue et plus encore sur leur risque élevé de mortalité. Depuis 2002, le Collectif Les Morts de la Rue (CMDR) met en œuvre une surveillance de la mortalité des personnes sans domicile ou anciennement sans domicile survenue en France. Elle a ainsi pour objectif d'en décrire les principales caractéristiques et d'en aborder les parcours (Ambard J.).

Une recherche-action collaborative a permis d'appréhender les effets des déficiences motrices et/ou sensorielles de certaines personnes en situation d'itinérance, sur leur utilisation des dispositifs relevant du secteur de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion. Il s'agissait en particulier de mesurer l'impact de ces déficiences sur le non-recours au secteur AHI. Elle comportait un volet opérationnel visant à produire divers dispositifs et pratiques visant à renforcer l'accessibilité au secteur AHI (Carotenuto-Garot A.).

3.2 L'hébergement spécialisé

Les réponses institutionnelles et professionnelles propres à ce champ sont également interrogées, de même que l'expérience en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Une recherche présente un panorama de la politique d'hébergement et de l'offre d'hébergement, dans ses différentes composantes. Face à une complexité et une diversification croissante des besoins et des réponses, des services et des financements, elle permet de circonscrire ce secteur et de saisir ses évolutions et perspectives. L'ambition est de fournir une vision globale de l'hébergement et de mesurer les coûts et efforts respectifs de la politique de l'hébergement par rapport à celle du logement, en se penchant aussi sur les stratégies des opérateurs et des investisseurs (Damon J.).

Deux recherches s'intéressent aux centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Une recherche-action collaborative documente la manière dont de nombreux hébergés « font comme chez eux », passant du statut d'hébergés à l'état d'habitants. Au-delà du simple constat, ce travail de recherche propose une réflexion sur les politiques d'insertion, basées sur l'injonction à l'autonomie, telles qu'elles sont menées depuis les années 1980, et trace des pistes de travail pour repenser l'hébergement social sous le prisme de l'habitat, afin de le rendre à la fois plus efficient, digne et bien-traitant (Sadin-Cesbron C.).

L'autre recherche s'intéresse à l'implantation urbaine et l'efficacité en matière d'inclusion sociale des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, à partir de l'implication des architectes engagés dans ces dispositifs à destination des personnes sans abri. La recherche cherche à comprendre l'objet « CHRS », comment ses normes évoluent, quelles sont les prises des acteurs impliqués, notamment la maîtrise d'œuvre, dans les opérations « d'humanisation », et les influences mutuelles entre la définition d'un projet social d'établissement et l'intervention sur le patrimoine bâti (Piolatto C.).

3.3 Le Logement d'abord, logement accompagné

La politique du Logement d'abord a pour objet de permettre à des personnes sans domicile d'accéder directement à un logement lors de leur réinsertion. Dans les recherches recensées, cette politique est étudiée comme dimension des politiques locales de l'habitat, et également au prisme de ses effets pour les personnes concernées et les intervenants sociaux qui les accompagnent.

Une recherche analyse les transformations à l'œuvre dans les politiques sociales de l'habitat à l'aune de la mise à l'agenda et du déploiement du Logement d'abord dans Métropole de Lyon, en lien avec les institutions et acteurs impliqués au niveau national et supranational (Abdel Salam Sarhan N.).

Deux recherches conduites dans les métropoles de Grenoble et de Lyon, par la même équipe, sont centrées sur les publics du Logement d'abord. Elles cherchent à saisir dans quelle mesure la démarche participe d'une évolution de la situation des personnes, et plus spécifiquement, en quoi cette approche conduit ou non à une transformation des relations entre l'offre sociale et ses destinataires. Par « offre sociale », les chercheurs entendent l'ensemble des ressources mises à disposition des personnes concernées, dans différents domaines (Bourgois L., Lévy J. et al.). Dans le même esprit, une recherche, déjà citée dans cette partie, s'est intéressée à la démarche « Un chez-soi d'abord » en observant le devenir des personnes et l'évolution de leur affection après l'entrée dans le logement (Tinland A.).

Une recherche porte sur le processus d'accompagnement de personnes en situation de mal-logement, vers le logement social, mené par des travailleurs sociaux du secteur associatif. Elle privilégie deux entrées : la première s'intéresse aux enjeux et aux effets de l'accompagnement en matière de logement (et de l'intervention des « tiers sociaux » qui l'incarnent), dans le processus d'accès au logement social ; la seconde analyse les rapports des intervenants sociaux aux dispositifs (Jacquemard L.).

Une recherche-action s'intéresse à la participation des personnes logées en pension de famille, dispositif permettant à des personnes isolées et précaires d'accéder directement à un logement individuel, sans limitation de durée, tout en partageant des espaces de vie communs. Elle analyse les modalités d'organisation, les postures professionnelles et les différents leviers permettant de leur faire pleinement place (Gaullier P. et al.).

4. LES PERSONNES EXILÉES : ENJEUX TERRITORIAUX, PARCOURS RÉSIDENTIELS ET HÉBERGEMENT SOLIDAIRE

Les recherches sur le sujet des migrations se sont accélérées dans toutes les disciplines depuis les années 90[10]. Les sciences humaines et sociales ne sont pas en reste, proposant un large corpus de connaissances dans ce champ.

Dans les recherches recensées au sein des dernières éditions du Panorama, les travaux sur les personnes exilées s'intéressent à leurs trajectoires résidentielles, avec un accent mis sur l'hébergement citoyen et l'accueil des personnes exilées en milieu rural.

4.1 Les parcours résidentiels : entre autonomisation et disqualification

Plusieurs recherches éclairent l'expérience même de la migration et de l'exil. Des parcours différents sont observés selon qu'il s'agit de demandeurs ou demandeuses d'asile, de femmes, de familles. La plupart de ces travaux comportent une mise en lumière des ressources et moyens mobilisés par les personnes exilées, et des compétences acquises au cours de la migration pour faire face à cette « expérience totale de tous les instants » (Ali-Oualla M.), et accéder à des formes d'autonomie. D'autres recherches étudient le processus de disqualification sociale que la migration entraine lorsqu'elle est renforcée par l'expérience du sans-abrisme.

Une recherche s'intéresse aux trajectoires des demandeurs et demandeuses d'asile, et sans-papiers, laissés au ban de l'hébergement institutionnel. Elle étudie ces trajectoires, notamment sous le prisme de l'habitat. Elle cherche à déterminer en quoi le non-accès à une prise en charge institutionnelle et/ou associative, à l'arrivée en France, contraint les personnes exilées à recourir à leurs réseaux sociaux et à des formes de débrouille à la marge, en matière d'hébergement et de travail, et à quelles formes d'autonomie ces trajectoires donnent lieu (Lavayssière J.). Une autre recherche à caractère international a pour objectif de comprendre comment les réfugiés statutaires sans-abris mettent en place, à partir des compétences acquises tout au long de leurs parcours migratoires, des mécanismes de création du chez-soi et ce, malgré l'extrême précarité de leur situation (Bouillette L.).

À partir d'une étude longitudinale de femmes accueillies en hébergement temporaire hivernal, une recherche a pour finalité d'étudier comment les situations familiale et migratoire interagissent avec le parcours d'hébergement ; quel est l'effet de ce dernier sur les rapports familiaux ; comment interviennent les régularisations pour motif familial pour ces femmes ; ou encore quelles sont les interactions entre les politiques migratoires et les normes établies par les dispositifs d'hébergement (Arnaud C.).

Une recherche sur l'étude des trajectoires résidentielles de ménages pauvres d'origine étrangère au travers de leur installation dans un quartier et de leurs pratiques en matière de logement, porte sur la nature des moyens et des ressources mis en œuvre par ces personnes, ainsi que sur les formes de mobilisation, d'alliances et de solidarités existantes. Elle permet de mettre à jour des formes de lutte, mais aussi d'entraide, ainsi que des rapports sociaux nouveaux ou renouvelés (Henrio Y.).

Une recherche porte sur l'expérience de la migration moins comme trajectoire que comme articulation complexe de fragments d'espace-temps. La migration est une expérience « totale » de tous les instants. Elle conditionne le développement des réseaux de sociabilité, la construction de la territorialité, et l'élaboration continue de référentiels culturel, social et spatial. La recherche s'intéresse plus particulièrement aux mutations de l'expérience quotidienne des « lieux » de la migration de populations marocaines migrantes (Ali-Oualla M.).

10 Stora B. (dir.), La recherche sur les migrations et l'immigration, un état des lieux. Musée de l'histoire de l'immigration. 2017.

Une recherche a pour objet la prise en charge des familles immigrées sans abri, qu'elles aient ou non recours aux dispositifs de l'urgence sociale. Elle propose une analyse des expériences de sans-abrisme et éclaire les processus de disqualification sociale dont ces familles font l'objet. Elle analyse également l'évolution des politiques sociales à destination des populations sans abri, et notamment des familles immigrées, tout en éclairant les rapports sociaux et les tensions qui se nouent autour de la prise en charge de ces populations (Eloy P.).

Une recherche interroge le rôle des architectes, en tant qu'acteurs et actrices, dans l'accueil des personnes exilées depuis 2015. L'approche architecturale des conditions d'accueil permet, à la fois, de documenter les différents projets existants en France, et les rouages dans lesquels ils se mettent en place, mais également de comprendre le rôle des architectes dans ces projets, les ressources qu'ils emploient, et leurs approches pour développer ces projets dans un contexte sociétal et politique tendu (Mugel E.).

Une recherche traite du processus d'intégration en ville des migrants chinois de l'intérieur. L'analyse a porté sur les modalités à la fois formelles et informelles des processus d'intégration urbaine et s'intéresse particulièrement à l'accès au logement. Étoffer l'offre en logements sociaux est devenu la stratégie la plus récente pour attirer et retenir les migrants les mieux formés et les plus qualifiés, tout en gardant le reste d'entre eux dans un état provisoire perpétuel (Losavio C.).

4.2 L'hébergement des travailleurs migrants et des personnes exilées

La transformation des foyers de travailleurs migrants engagée depuis la fin des années 1990 a fait l'objet de travaux intéressants mettant en évidence la forte tension entre les pratiques des résidents, y compris les pratiques informelles d'accueil de nouveaux arrivants, et les exigences des gestionnaires de ces foyers. Par ailleurs, à côté des réponses institutionnelles souvent saturées, des solutions alternatives d'accueil sont organisées par des associations ou des collectifs de citoyens, et sont également proposées par des individus isolés. Ces initiatives font l'objet de travaux de recherche plus récents.

- La transformation des foyers de travailleurs migrants

Une recherche analyse la transformation de foyers de travailleurs migrants en résidences sociales reposant principalement sur l'individualisation de leur architecture et des pratiques spatiales, encadrées par de nouveaux règlements intérieurs. Elle met en lumière la réorganisation du quotidien par les habitants que cela entraine, et la réappropriation de leurs espaces de vie face aux gestionnaires. Elle s'intéresse à la permanence du collectif, à sa diffraction au fil des espaces (individuel, collectif et intermédiaire), et à sa régulation par les gestionnaires et les habitants (Guérin L.).

- L'hébergement solidaire des personnes exilées

Un travail cherche à comprendre comment les expériences d'hébergement citoyen s'inscrivent dans le parcours des personnes exilées, et comment elles sont vécues. Il vise à reconstituer les trajectoires résidentielles des exilées et exilés, afin de mettre en lumière leurs contraintes, leurs désirs et leurs stratégies éventuelles en termes d'habiter. Il questionne également leur quotidien, tel qu'il prend forme dans chaque type de logement, chaque forme de cohabitation, et la manière dont il est affecté par l'expérience d'hébergement solidaire (Ollitrault C.). Une autre recherche s'intéresse aux accueillants afin de comprendre qui sont les personnes qui acceptent d'habiter avec des étrangers dont elles ne connaissent rien. La recherche porte principalement sur la maison, afin d'identifier comment elle participe de l'expérience quotidienne de la migration, et quelles sont les négociations spécifiques et les relations qui s'y tissent (Dadour S.).

4.3 L'accueil des personnes exilées en milieu rural

Les grandes agglomérations des pays d'arrivée des personnes exilées ne sont plus les seules concernées par la problématique de l'accueil. Le milieu rural et les petites villes sont impliqués à deux titres : le déploiement spatial du dispositif national d'accueil (DNA) et le recours croissant des espaces agricoles à une main d'œuvre saisonnière étrangère.

Constatant que les modalités d'hébergement des personnes exilées en milieu rural restent largement méconnues, en raison de la dispersion des initiatives et des dispositifs, ainsi que du caractère souvent temporaire des présences migrantes, un projet de recherche entend fédérer des chercheurs pour documenter et analyser les pratiques d'hébergement et d'accompagnement des populations en migration, à l'échelle d'une région et pour, également, animer une réflexion sur l'implication spécifique des campagnes de cette région dans cette dynamique (Lessault D. et al.).

Une autre recherche porte sur l'habitat des réfugiés afghans et vise à en comprendre les enjeux culturels et spatiaux. Elle interroge, à partir de l'exemple de trois communes rurales, les modalités sociales et culturelles d'appropriation de bâtiments existants par des réfugiés statutaires afghans, et leurs éventuelles retombées sur leur installation durable dans ces communes d'accueil. Elle mobilise des outils de médiation pour apprécier l'impact des possibilités d'investissement de tels espaces de vie sur leurs trajectoires résidentielles (Khusrawy H.).

5. DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT, HABITAT PRÉCAIRE, ET EXPULSIONS LOCATIVES

Alors que les questions d'accès au logement et au logement social restent vives, elles paraissent moins investies par la recherche ces dernières années. Les quelques travaux recensés dans les dernières éditions du Panorama concernent également les expulsions locatives et la question des bidonvilles, récurrente dans certains territoires ultramarins, et réapparue dans l'hexagone, dans les lisières de certaines grandes villes, au tournant des années 2000.

Une recherche conduite par un collectif inter-associatif dans 12 métropoles françaises puis, dans une seconde phase, dans la Métropole du Grand Paris s'est intéressée aux difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources. La mise en œuvre du droit au logement se trouve soumise à des tensions permanentes dans lesquelles les contraintes exogènes (poids du parc social, localisation des logements sociaux, tensions foncières, etc.) s'entremêlent aux choix politiques locaux, sans qu'il soit toujours facile de faire le tri entre le « subi » par le contexte et le « voulu » par le politique (Portefaix P. et al.).

Une autre recherche présentée dans la partie 4 (« Connaissance et compréhension des habitants ») s'intéresse aux difficultés d'accès des jeunes au logement (Bonnin-Oliveira S. et al.).

La plateforme collaborative « Architecture et précarités » capitalise les réponses architecturales, urbaines et paysagères aux enjeux de précarité en France et ailleurs. Il s'agit d'un outil qui s'adresse à une variété de protagonistes confrontés aux problématiques de la précarité : collectivités, professionnels et professionnelles de l'aménagement et de la conception, collectifs et associations, citoyennes et citoyens, et monde de la recherche et de l'enseignement dans le domaine de l'architecture et du paysage (Dadour S.).

Deux travaux sont consacrés à la question des expulsions locatives. Le premier aborde un sujet peu exploré jusqu'ici en France : le devenir des ménages après l'expulsion de leur logement (Portefaix P. et al.). La seconde recherche, conduite dans le cadre d'un atelier d'étudiants de master, traite des expulsions de résidents et résidentes de logements du Crous. L'analyse montre que si les expulsions par le Crous sont peu nombreuses, elles soulèvent des enjeux importants sur le plan juridique, social et politique (Fol S. et al.).

Un travail à caractère historique s'intéresse à la protection du droit de jouissance du locataire (Perrin M.).

Un catalogue présente les seize projets qui ont concouru à l'appel à propositions « Un toit pour tous en Outre-mer » (TOTEM), dont l'objet est d'expérimenter des nouveaux modes de conception et de construction à même d'offrir un habitat digne aux plus démunis, à un coût supportable. TOTEM concerne plus particulièrement les territoires de Guyane et Mayotte, confrontés à la résorption de l'habitat précaire. (Faguet G.).

Une recherche propose une analyse de l'action publique de la Métropole de Lyon confrontée à une réapparition des squats et bidonvilles, majoritairement habités par des populations européennes identifiées comme Rom. Elle analyse le phénomène social et sa traduction en problème public. Ce travail met en lumière l'existence d'une action publique dense et à la gouvernance polycentrique impliquant un large ensemble d'acteurs locaux, publics et privés. Enfin, elle identifie les principes organisateurs de cette action publique, et propose la notion de « politique à bas bruit » (Bourgois L.).

Une recherche retrace l'émergence, puis les étapes de l'internationalisation de la question des bidonvilles, depuis ses balbutiements, dans la première moitié du XXe siècle, jusqu'à la période récente. Dans le même temps, elle analyse les transformations de l'action publique en direction des bidonvilles, en se fondant sur l'étude empirique de quatre cas de villes à l'international. Elle s'achève sur une série de propositions sur les moyens de rendre les politiques de bidonvilles plus efficaces et inclusives (Servières L.).

Une autre recherche à l'international étudie, à travers le cas indien, le rôle des petites villes dans la transformation des politiques de gestion des bidonvilles. Elle examine l'émergence d'un modèle de réhabilitation des bidonvilles. Elle y analyse la mise en œuvre d'un projet pilote, dans le cadre de politique nationale visant à créer « des Villes sans bidonvilles », et cherche à comprendre comment le système de planification et de gestion répond aux conditions spécifiques des bidonvilles situés dans les petites villes, rarement étudiées (Bogoni F.).

RECHERCHES CITÉES (69)

- **Abdel Salam Sarhan Nadyah,** Le logement d'abord, une innovation institutionnelle ? Une tentative de transformation des politiques sociales de l'habitat pour mettre fin au sans-abrisme. Thèse en cours.
- **Ali-Oualla Myriame,** Mobilité et expériences spatiales des migrants marocains : éléments d'une anthropologie de l'espace contemporain. Thèse soutenue.
- **Ambard Julien,** Dénombrer & décrire : une surveillance de la mortalité des personnes sans domicile. Opération de recherche terminée.
- **André Viviane,** Adaptation de l'habitat des petites villes et espaces ruraux franciliens au vieillissement de la population. Thèse en cours.
- **Arnaud Clothilde**, Parcours de femmes migrantes sans abri : quelles marges d'autonomie à l'intersection de leurs situations migratoire, familiale et résidentielle ? Thèse en cours.
- **Azevedo Marcos,** Domestiquer le handicap psychique ? Pratiques et expériences de l'accompagnement dans le logement en santé mentale. Thèse soutenue.
- **Bagard Nadège,** Atelier étudiants « DOMUS LAB - HABITER ET VIEILLIR ». Autre coopération terminée.
- **Balard Frédéric,** Habiter et vieillir : trajectoires résidentielles et dynamiques territoriales. Étude du cas de Xertigny dans la communauté d'agglomération d'Epinal. Opération de recherche terminée.
- **Baudot Jean-Yves,** Assignation à résidence. Handicaps, trajectoires résidentielles et politiques publiques (RESIDHAN). Opération de recherche terminée.
- **Bogoni Francesco**, Participatory practices and policies of slum rehabilitation in small cities.the case of Bhuj in Northwest India. Thèse soutenue.
- **Bonnin-Oliveira Séverine et al.,** Atelier étudiants de master « Le logement des jeunes à Encagnane, entre attentes, et solutions adaptées ? ». Autre coopération terminée.
- **Bouillette Laura,** Être réfugié sans-abri en Sicile : stratégies de survies et pratiques habitantes des réfugiés statutaires en situation de précarité extrême. Thèse en cours.
- **Bourgois Louis,** Résorber à bas-bruit. Ethnographie de l'action publique lyonnaise de résorption des squats et bidonvilles de migrants roumains précaires. Thèse soutenue.
- **Bourgois Louis,** Suivi des publics et transformation des relations à l'offre sociale dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche « logement d'abord » sur l'agglomération grenobloise. Opération de recherche terminée.
- **Brisepierre Gaétan,** Les pratiques de gestion de la qualité de l'air intérieur : culture habitante et ressorts du changement. Opération de recherche en cours.
- **Carotenuto-Garot Aurélien,** Les Sisyphes de l'urgence sociale : les facteurs structurels et les raisons individuelles de la fabrique sociale du sans-abrisme. Thèse soutenue.
- **Chassagne Aline**, Recherche-action « PARLE » (personnes âgées, territoires et libre expression) : pour une meilleure compréhension des besoins et attentes des personnes âgées en matière d'espaces de vie. Opération de recherche terminée.
- **Chassagne Aline,** Lire la ville : co-conception d'un habitat innovant pour personnes âgées vulnérables. Recherche CARAVANE. Opération de recherche en cours.
- **Courbebaisse Audrey et al.,** Ctrl+Hcare/Taker Support: resilience laboratory of housing. Opération de recherche en cours.
- **Courbebaisse Audrey et al.,** Mes vieux voisins : conséquences sociales et spatiales du vieillissement dans des copropriétés horizontales à Toulouse et Bruxelles. Opération de recherche en cours.
- **Dadour Stéphanie,** Plateforme Architecture et Précarités. Opération de recherche terminée.
- **Dadour Stéphanie,** Habiter avec un étranger : l'accueil des exilés par des citoyens (France, 2016-2020). Opération de recherche en cours.
- **Damon Julien**, Aux frontières du logement : héberger, c'est loger ? Opération de recherche terminée.
- **Eloy Pierre,** Héberger les vulnérables, éloigner les indésirables. Trajectoires de prise en charge des familles immigrées sans abri à Paris. Thèse soutenue.
- **Faguet Gaëlle**, Un toit pour tous en Outre-Mer. Catalogue des propositions. Autre coopération en cours.
- **Fijalkow Yankel et Wilson Yaneira**, SAPHIR. Santé Paris Habitat histoire résidentielle. Opération de recherche en cours.
- **Fijalkow Yankel et Wilson Yaneira,** When housing meet epidemiology. Opération de recherche en cours.
- **Fol Sylvie,** Atelier étudiants de master « Les expulsions de résident.es de logements du Crous ». Autre coopération terminée.
- **Gallou Rémi,** ELVIS : Étude Longitudinale sur le Vieillissement et les Inégalités Sociales. Opération de recherche en cours.
- **Gallou Rémi,** AMARE : Ancrage et Mobilité à la Retraite. Opération de recherche terminée.
- **Gaullier Pauline,** Favoriser le pouvoir d'agir des habitant·e·s en pensions de famille : constats et préconisations. Autre coopération terminée.
- **Gauneau Maël,** Anticiper son vieillissement à domicile : regards croisés France – Canada. Thèse en cours.
- **Graceffa Alice,** Mesurer et comprendre le développement de la colocation. Vers une institutionnalisation ? Thèse en cours.
- **Guérin Laura,** Du foyer de travailleurs migrants à la résidence sociale. Enjeux générationnels et réappropriation des espaces. Thèse soutenue.
- **Henrio Yannick**, Résistances et ressorts affinitaires dans la ville. Trajectoires de ménages pauvres d'origine étrangère à Paris. Thèse en cours.
- **Ille-Roussel Marion**, L'offre de logements et de services à destination des séniors dans les stratégies d'adaptation des bailleurs sociaux/des gestionnaires de logement social à la transformation du secteur du logement social. Une comparaison France, Allemagne et Angleterre. Thèse soutenue.
- **Jacquemard Laura**, Le travail de médiation de « tiers sociaux » dans l'accompagnement vers l'accès au logement social de personnes en situation de mal-logement. Thèse en cours.
- **Khusrawy Hassina,** L'habitat des exilés en milieu rural : pratiques culturelles et insertion spatiale des réfugiés afghans. Thèse en cours.
- **Klepper Lorette,** La fabrique de l'habitat social en réponse au vieillissement de la population en milieu rural. Thèse en cours.
- **Labarchède Manon,** Les espaces de la maladie d'Alzheimer : conditions de vie, hébergement et hospitalité. Thèse soutenue
- **Labit Anne,** RAPSODIÂ : recherche-action participative solidarité domicile innovation dans l'âge. Opération de recherche terminée.
- **Lavayssière Julie,** Les réseaux de la débrouille. En marge de l'institution, les trajectoires d'autonomie précaire des personnes exilées « sans droits » en Île-de-France. Thèse en cours.
- **Lessault David,** CAMPOS - Les campagnes de l'ouest à l'épreuve des circulations internationales et des solidarités. Opération de recherche en cours.
- **Lévy Julien,** Suivi des publics et transformation des relations à l'offre sociale dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche « Logement d'abord » sur l'agglomération lyonnaise. Opération de recherche terminée.
- **Lévy Julien,** Les « grands exclus » : une catégorie d'exceptions. Évolutions du traitement politique des sans-abri chroniques en France depuis les années 1980. Thèse soutenue.
- **Loizeau Virginie**, La prévention domestique des risques respiratoires par les familles d'enfants malades : la mucoviscidose au prisme de l'asthme en Bretagne. Thèse soutenue.
- **Losavio Cinzia,** La stratification des migrants chinois de l'intérieur au service de la croissance urbaine et économique : les processus différenciés d'ancrage résidentiel à Zhuhai au prisme de l'informalité. Thèse soutenue.
- **Madoumier-Moriceau Corinne,** Habitats participatifs séniors : quelles recompositions des sociabilités ? Thèse en cours.

- **Marchal Hervé,** Intervention sociale d'urgence, prise en charge sanitaire et traitement sécuritaire des sans-abris : la relation d'aide au prisme des secteurs d'intervention. Opération de recherche terminée.
- **Mugel Emily,** Les architectes de l'accueil : le rôle des architectes dans l'accueil des personnes exilées en France depuis 2015. Thèse en cours.
- **Nicolle Jérôme,** ALLO. Accompagner les habitants pour l'intégration de la qualité de l'air dans leur logement. Opération de recherche terminée.
- **Nowik Laurent,** Habitat séniors - Maintien de l'autonomie en habitats intermédiaires versus logements. Opération de recherche en cours.
- **Ollitrault Chloé,** L'espace et le temps de l'accueil des exilés en environnement urbain. La création de liens sociaux et de sentiments d'attachement au prisme de la spatio-temporalité de l'hospitalité. Thèse en cours.
- **Paumelle Anton,** Bourgs et vieillissement dans les campagnes françaises : entre évolution et action publique (1960-2020). Thèse en cours.
- **Perrin Mathieu,** « Sortez de mon logis, je l'occupe en personne » : la protection du droit de jouissance du locataire face au privilège de la loi Aede. Thèse soutenue.
- **Picard Camille**, Le Japon face aux enjeux démographiques : politiques publiques et innovations sociales en faveur du maintien à domicile des personnes âgées. Thèse soutenue.
- **Piolatto Clara,** « Humaniser » les centres d'hébergement pour personnes sans abri : architecture et urgence sociale. Thèse en cours.
- **Portefaix Pauline,** Analyse comparée de l'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans la Métropole du Grand-Paris. Autre coopération en cours.
- **Portefaix Pauline,** Analyse comparée de l'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans douze métropoles régionales. Autre coopération terminée.
- **Portefaix Pauline,** Atelier étudiants « Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? ». Autre coopération terminée.
- **Rullac Stéphane, Gibey Lydie et al.**, Handicap sans-abri (HSA). Opération de recherche, terminée.
- **Runet Pablo,** Trajectoires résidentielles et dispersion institutionnalisée des réfugié.es hors de la région parisienne. Thèse en cours.
- **Sadin-Cesbron Cédric,** Faire comme chez soi quand on n'a pas de chez soi. Temporalités, habiter et hospitalité : les logiques paradoxales de l'hébergement social. Opération de recherche terminée.
- **Seguin Mathias,** « Changer le monde ! » Circulation, mise en œuvre et réception de l'approche axée rétablissement à l'épreuve du champ de l'action sociale. Thèse en cours.
- **Servières Laurie,** L'internationalisation de la question des « bidonvilles » et ses effets sur l'action publique en Colombie et au Brésil. Thèse soutenue.
- **Tapie Guy,** Boboyaka : habitat coopératif et vieillissement. Opération de recherche en cours.
- **Tinland Aurélie,** Efficacité d'un modèle innovant d'accès direct au logement et à un suivi intensif pour les personnes sans-abri atteintes de troubles psychiatriques sévères : le programme « un chez-soi d'abord ». Thèse terminée.
- **Torres Natael,** Mixité sociale et vieillissement de la population, quelles perspectives pour un habitat intergénérationnel durable ? Thèse soutenue.
- **Trimaille Hélène**, Explorer les pratiques alimentaires des personnes âgées pour nourrir les possibilités du maintien à domicile. Thèse en cours.

06 PARTIE

Autres recherches : transition numérique, mobilités

Sont présentées dans cette dernière partie quelques recherches dont le nombre restreint ne permettait pas de consacrer une partie thématique à part entière au sujet traité. Elles s'articulent autour, d'une part, de la transition numérique, et, d'autre part, de la mobilité.

1. IMMOBILIER, LOGEMENT ET TRANSITION NUMÉRIQUE

Alors que le secteur de l'immobilier a engagé de longue date une transition numérique et que les technologies numériques ont fait leur apparition à tous les niveaux dans le domaine de l'habitat et du logement (construction, gestion, usages, etc.), le nombre de recherches recensées dans les dernières éditions du Panorama est limité. Elles portent essentiellement sur le Building Information Modeling (BIM).

À la suite d'une recherche, conduite en 2016-2017, qui explorait le déploiement du BIM en maîtrise d'ouvrage et en maîtrise d'œuvre, une nouvelle recherche est actuellement menée sur l'intégration effective du BIM dans les pratiques des organismes Hlm, non plus comme une innovation expérimentale, mais comme un ensemble d'outils et de méthodes effectivement intégrés dans leurs activités (Chaudet B et Bouillon J.L. (coord.)).

Une autre recherche porte sur le croisement des transitions numérique et écologique, et plus spécifiquement sur la place de la durabilité sociale dans les processus de BIM. Elle étudie les critères de durabilité sociale dans la construction, ainsi que les différentes opportunités offertes par les processus BIM qui soutiennent le développement de ces critères (André E.).

Une étude, conduite par un atelier étudiants de master, s'intéresse aux difficultés rencontrées par les TPE et PME à s'inscrire dans une démarche BIM. L'objectif de cette étude est de comprendre quels sont les points de blocage, de conduire une réflexion sur les types d'accompagnement qui pourraient être mis en place, et de proposer des recommandations (Lair J. et al.).

Bien qu'elle ne soit pas centrée spécifiquement sur le numérique, une étude explorant les relations qu'entretiennent les habitants avec les appareils domestiques mérite d'être signalée. Elle porte sur la pratique des ménages : enrichissement et détournement des usages, réduction des fonctions, réparation ou transformation des objets technologiques, etc. Elle aboutit à une typologie identifiant quatre types d'habitants et de rapport aux appareils (Bernadet D. et al.).

2. HABITAT ET MOBILITÉS

Quelques recherches concernent le rapport entre l'habitat et différentes formes de mobilité : mobilités résidentielles et mobilités quotidiennes. Ces dernières sont abordées au travers de la notion prometteuse de coût résidentiel.

Une recherche, qui intéresse également la transition numérique, vise à observer les envies de mobilité résidentielle des ménages et leurs concrétisations grâce, notamment, à la digitalisation offerte par les plateformes de l'immobilier. Elle entend ainsi objectiver les conséquences de la crise sanitaire et de la généralisation du télétravail sur la reconfiguration éventuelle de la géographie des territoires (Breuillé M.).

Des chercheuses et chercheurs ont mis au point le Mobiliscope, outil de géovosualisation librement accessible en ligne, qui donne à voir la population présente en ville au cours des 24 heures de la journée. Il montre comment les quartiers, leur composition sociale, évoluent au fil des heures, selon la mobilité quotidienne des populations. Grâce aux cartes et graphiques proposés dans son interface interactive, cet outil contribue à enrichir les diagnostics territoriaux traditionnellement basés sur les seuls lieux de résidence (Vallée J. et al.).

Deux recherches portent sur les enjeux sociaux, environnementaux et territoriaux du coût résidentiel supporté par les ménages et composé des dépenses de logement et de mobilité quotidienne. La première propose de mener un travail méthodologique pour mieux appréhender le coût résidentiel et analyser les facteurs jouant sur ses composantes (Nicolas J.P. et al.). Une autre recherche vise à comprendre comment les acteurs territoriaux s'approprient cette notion émergente et transversale en fonction des spécificités de leur territoire, et dans un contexte de développement de nouveaux outils d'évaluation du coût résidentiel (Besselièvre M.).

Enfin, une recherche étudie un programme public expérimental d'accompagnement à la mobilité géographique qui s'adresse à des personnes (et leurs familles) en situation de mal logement et de précarité professionnelle en Île-de-France. Ce programme promeut la mobilité vers les villes moyennes de départements ruraux, et prévoit pour cela un accompagnement visant l'insertion dans l'emploi et l'accès au logement social (Girard V. et al.).

RECHERCHES CITÉES (9)

- André Elodie, La durabilité sociale dans les pratiques BIM. Thèse soutenue.
- Bernadet Denis, Domestiquer ses appareils domestiques. Reprendre la main sur la technique pour rester maître chez soi ? Opération de recherche terminée.
- Besselièvre Maria, Coût résidentiel, vulnérabilité des ménages et politiques publiques territoriales. Thèse en cours.
- Breuillé Marie, En pleine crise sanitaire, observer les envies de mobilité et leurs concrétisations, grâce à la digitalisation de l'immobilier. Opération de recherche en cours.
- Chaudet Bruno et Bouillon Jean-Luc (coord.), Du BIM à la stratégie numérique globale. Opération de recherche terminée.
- Girard Violaine, ADEMI (analyse d'une démarche d'encouragement à la mobilité pour l'insertion). Opération de recherche en cours.
- Lair Jérôme et al., Atelier étudiants « Comment amener les PME et TPE de la construction dans la démarche du BIM ? ». Autre coopération terminée.
- Nicolas Jean-Pierre, COUT-RES - Outiller et éclairer statistiquement les collectivités locales pour saisir les enjeux du coût résidentiel sur leur territoire. Opération de recherche en cours.
- Vallée Julie, Mobiliscope. Opération de recherche terminée.

LA COLLECTION DES CAHIERS, TOUTE L'EXPERTISE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

DERNIÈRES PARUTIONS

COLLECTION REPÈRES

N° 124 - VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN
Recyclage des friches urbaines : retours d'expérience et bonnes pratiques *(novembre 2023)*

N° 125 - QUALITÉ DE SERVICE
La remise en état des logements à la relocation : état des lieux et recommandations *(novembre 2023)*

N° 126 - POLITIQUES SOCIALES
Dispositifs de tranquillité résidentielle dans le parc social : comment les mobiliser ? *(décembre 2023)*

N° 127 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME
Le maître d'ouvrage et le droit d'auteur : construire et rénover dans le respect de la création architecturale et artistique *(janvier 2024)*

N° 128 - POLITIQUES SOCIALES
Colocation dans le parc social : état des lieux et recommandations *(janvier 2024)*

N° 129 - POLITIQUES SOCIALES
Vieillir heureux en Hlm : socio-repères et préconisations *(avril 2024)*

N° 130 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME
Le réemploi dans les marchés de construction et de rénovation *(avril 2024)*

N° 131 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT
Établir une stratégie de valorisation des espaces non-bâtis *(avril 2024)*

N° 132 - POLITIQUES SOCIALES
Mieux connaître et valoriser l'intervention des organismes Hlm dans le Plan Initiative Copropriétés *(avril 2024)*

N° 133 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT
Les solutions pour une meilleure gestion de l'eau à la parcelle et dans le logement *(mai 2024)*

N° 134 - VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN
Activation des rez-de-chaussée des organismes Hlm dans les quartiers prioritaires *(mai 2024)*

COLLECTION PANORAMAS

N° 07 - ÉDITION 2020
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 08 - ÉDITION 2021
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 09 - ÉDITION 2022
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 10 - ÉDITION 2023
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 11 - POLITIQUES SOCIALES
Réalisations candidates au concours « Hlm, partenaires des âgés » 2021

N° 12 - ÉDITION 2024
Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

COLLECTION ACTES

N° 24
Quoi de neuf acteurs ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat *(Journée d'étude du 20 mars 2019)*

N° 25
Quoi de neuf chercheurs ? La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche *(Journée d'étude du 28 novembre 2019)*

N° 26
Quoi de neuf acteur(s) ? Les Webinaires d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat *(18 novembre et 8 décembre 2020)*

N° 27
Réinventer la communication institutionnelle : le rapport d'activités à l'heure des vidéos et podcasts *(Webinaires du 8 avril 2021)*

N° 28
Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux, aujourd'hui *(Paris, 27 et 28 octobre 2021)*

N° 29
Quoi de neuf, chercheurs ? Les défis d'un foncier et d'un logement abordables *(Paris, 1er décembre 2021)*

N° 30
Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social *(Paris, 2 juin 2022)*

N° 31
Votre communication est-elle vraiment accessible à toutes et à tous ? *(Paris, 5 décembre 2022)*

N° 32
Ensemble, relevons les défis du logement dans les petites villes *(Barentin, 6 décembre 2023)*

Pour commander des Cahiers, se rendre sur l'espace « BOUTIQUE » du site www.union-habitat.org

L'ensemble des Cahiers est disponible en PDF sur http://ressourceshlm.union-habitat.org, après identification de l'utilisateur.

N°

13

LE RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par :

BANQUE des TERRITOIRES

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

ASSEMBLÉE DES DÉPARTEMENTS DE FRANCE

INTERCOMMUNALITÉS DE FRANCE

VILLES DE FRANCE

fnar

AMF

FNAU

association des maires VILLE & BANLIEUE de France

FRANCE URBAINE

APVF

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

UNION NATIONALE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM

14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00 - www.union-habitat.org