



Cycle de séminaires «Politiques de l'habitat et territoires: Connaissances et controverses»

1^{er} séminaire

Les intermédiaires entre l'offre et la demande de logement :

Figures nouvelles et renouvelées

9 juin 2015

MEDDE/MLETR - La Défense (92)

Organisé avec les partenaires suivants :

Union sociale pour l'habitat - USH
Assemblée des communautés de France – ADCF
Caisse des dépôts – CDC
Fédération nationale des agences d'urbanisme - FNAU

Cycle de séminaires

« Politiques de l'habitat et territoires : connaissances et controverses »

En 1982, la conduite des politiques du logement est restée une responsabilité de l'Etat, celui-ci souhaitant conserver un levier essentiel de régulation économique (rôle clé du secteur du bâtiment, équilibre du système de financement du logement) mais aussi pour des raisons politiques, le logement social constituant un outil fondamental de la solidarité nationale. Simultanément, les politiques d'urbanisme faisaient l'objet d'une vague de décentralisation.

La mise en œuvre de cette politique s'est progressivement territorialisée pour tenir compte de la diversité des situations locales de sorte qu'en dessinant une géographie prioritaire, en recentrant l'intervention sur les territoires, **l'action publique a donné au projet local une place déterminante.**

L'implication des collectivités territoriales sur les questions d'habitat, au croisement des politiques urbaines décentralisées et de celles du logement s'est développée avec la montée en puissance des programmes locaux de l'habitat instaurés en 1983 et plus tard avec la prise de délégation de compétences portant sur une part des aides à la pierre dans un double mouvement de déconcentration et de contractualisation de l'État avec les collectivités locales, principalement les intercommunalités. Parallèlement, cette dynamique s'est accompagnée de mouvements inverses liés à l'action ciblée d'agences à la part croissante des aides fiscales nationales et déterritorialisées.

Qu'il s'agisse d'analyser le fonctionnement des marchés locaux du logement, de définir des politiques de l'habitat adaptées aux spécificités locales ou encore de spatialiser l'action, **la notion de territoire s'est imposée.** Ce faisant, le «territoire» est devenu l'instrument de sa propre «réforme». La «carte territoriale» a permis de « rebattre les cartes » du local, obligeant les collectivités territoriales et les opérateurs du logement social, à repenser leur stratégie à une autre échelle, à coopérer, à fusionner ou à se réorganiser.

Ces évolutions se sont inscrites dans un contexte de «ralentissement de la croissance caractérisé à la fois par le développement du chômage, la libéralisation des instruments financiers, la crise des finances publiques, l'accélération des phénomènes d'éclatement spatial et social des villes et des territoires» comme l'indique le rapport portant sur l'*«évaluation de la territorialisation des politiques du logement»* de septembre 2013.

Aujourd'hui, une nouvelle forme de crise s'est développée dans la sphère du logement, différenciée selon les territoires. Elle se caractérise par des difficultés d'accès au logement, une diminution du «reste à vivre» des ménages modestes et un creusement des inégalités sociales et générationnelles. D'autres mutations sociétales en cours se traduisent par de nouvelles attentes au regard de l'habitat, une plus grande diversité de situation des ménages, de nouveaux modes d'occupation des logements, une évolution de l'intermédiation entre l'offre et la demande de logements...

L'éventail des prix mais aussi des situations locales à différentes échelles se déploie très largement en lien avec une nouvelle spatialisation de l'économie, selon l'accès aux transports, aux services et aux aménités prisées. Entre les zones très «tendues», là où les parcours résidentiels sont difficiles, nécessitant un accroissement de l'offre de logements et les zones «détendues» où une adaptation de l'offre à partir du stock peut s'avérer suffisante, les questions locales du logement évoluent et se diversifient

Longtemps considéré comme une «solution» pour résoudre les questions de logement Le territoire serait-il aujourd'hui devenu un problème ?

Dans son article «Logement : pour un acte III de la décentralisation», Patrice Lanco écrit en 2011 à propos des P.L.H: *«Cette réforme a permis de franchir un nouveau cap, beaucoup de collectivités ont désormais atteint un «palier de maturité». Elles mènent une analyse fine des territoires, articulent leurs politiques d'habitat à la planification et à l'élaboration des documents d'urbanisme, lesquelles couvrent l'ensemble du champ du logement, mettent en place des dispositifs d'aides adaptés aux besoins, concluent des partenariats locaux».*

Il ajoute «les contradictions inévitables entre les objectifs de droit au logement et de mixité sociale deviennent de plus en plus aiguës : elles ne peuvent être régulées que dans un cadre démocratique au niveau du bassin d'habitat. Le besoin de service public, au sens d'une organisation collective pour le bien commun, n'a jamais été aussi criant : il appelle une réponse à la fois nationale et décentralisée. »

Aujourd'hui, dans des contextes locaux souvent traversés par de fortes mutations, il s'agit d'interroger, non pas de manière frontale, mais par des approches particulières, l'évolution de la situation de l'habitat, telle qu'elle est explorée par la recherche, les limites rencontrées par les acteurs locaux, face aux dynamiques du marché privé, pour transformer les conditions d'habitat dans leur territoire. Il est aussi proposé de s'interroger sur les évolutions qu'il conviendrait de conduire pour réorienter les politiques et les pratiques locales.

Le but de ce cycle de séminaires présenté ici par le Plan Urbanisme Construction Architecture est de faire ressortir les problématiques émergentes et les questions-clés qui pourront nourrir de futurs programmes de recherche.

Pour l'organiser, les parties prenantes au projet ont décidé, non de partir des recompositions de l'action publique (développement de l'intercommunalité, nouvelles prérogatives locales), ou des objectifs des politiques publiques d'habitat (la mixité sociale, le développement durable), mais de privilégier **quatre approches clés** :

- **les intermédiaires entre l'offre et la demande de logement (9 juin 2015) ;**
- **la connaissance du parc existant par les acteurs locaux (4 septembre 2015) ;**
- **les instruments de la mobilisation du parc existant pour mieux répondre aux enjeux d'habitat puisque la politique de logement ne se résume pas à la construction neuve (13 octobre 2015) ;**
- **les effets économiques et sociaux des politiques locales du logement (et de leurs aides) dans les territoires (9 décembre 2015).**

Premier séminaire

«Les intermédiaires entre l'offre et la demande de logement : figures nouvelles et renouvelées»

A partir d'une connaissance de la demande, l'objectif des politiques locales de l'habitat consiste à permettre le développement d'une offre adaptée. Toutefois, le parc de logement n'est pas une «donnée» ou un état face auxquels les ménages élaborent des stratégies résidentielles. Le **marché du logement n'existe que grâce à toute une série d'acteurs qui mettent en relation l'offre et la demande**. Ces acteurs ont un **rôle dans l'organisation du marché**. Ils diffusent des informations, ils hiérarchisent les demandes et les offres selon des modalités propres à chacun d'entre eux et peuvent orienter le choix des demandeurs comme des offreurs. **Qui sont ces acteurs intermédiaires entre l'offre et la demande ?** Les agents immobiliers, les commissions d'attribution des logements sociaux, les plateformes numériques dédiés à l'immobilier, les associations d'aide aux sans-abri, les notaires, et bien d'autres.

L'objectif général du séminaire est d'**interroger la place de ces intermédiaires dans l'organisation des marchés locaux du logement** et la manière dont leur action est prise en compte par les responsables des politiques locales de l'habitat pour définir, mettre en œuvre ou encore évaluer leurs politiques.

Le séminaire s'organise autour de **trois axes** :

- **Le rôle des intermédiaires dans l'organisation des marchés locaux du logement.**

Quels sont leurs critères de hiérarchisation de l'offre et de la demande ? Quel rôle peuvent-ils jouer dans les mécanismes ségrégatifs ou discriminatoires ?

- **L'effet du numérique sur le métier et les pratiques des intermédiaires.**

La multiplication des annonces en ligne permet-elle une «*désintermédiation*» entre offre et demande ? En permettant des locations touristiques de courte durée dans le parc de logement, certains sites ne redessinent-ils pas la frontière entre hôtellerie et secteur résidentiel ? Cela n'a-t-il pas des impacts sur les prix des logements ? Pour les bailleurs sociaux, la diffusion d'offres de logements en ligne permet-elle une plus grande transparence et une plus grande efficacité dans les processus d'attribution ? Bref, les modalités juridiques et économiques de l'intermédiation immobilière ne sont-elles pas à repenser totalement ?

- **La prise en compte des intermédiaires et de leurs effets par les politiques publiques.**

Quels sont les potentiels leviers de régulation ou d'orientation de ces intermédiaires en vue de satisfaire des objectifs des politiques locales de l'habitat ? Comment ces intermédiaires sont-ils appréhendés dans différents contextes territoriaux ?

Le séminaire permettra de faire un état des lieux des recherches sur les intermédiaires dans les marchés locaux de l'habitat, thématique qui reste relativement peu explorée. Les présentations s'appuient sur des résultats de recherches récentes. Ces recherches relèvent des sciences sociales dans leur diversité (économie, sociologie, géographie, etc.). La confrontation des résultats et des attentes permettra d'esquisser les problématiques émergentes ainsi que les axes de recherche à investir.

Programme du 1^{er} séminaire

« Les intermédiaires entre l'offre et la demande de logement: Figures nouvelles et renouvelées »

mardi 9 juin 2015 – 9h30-17h15

MATIN

9h15 Accueil

9h30 Introduction

- Emmanuel RAOUL – Secrétaire permanent du Puca
- Martine VERNHES – Chargée de mission au Puca

- Xavier DESJARDINS – Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Les intermédiaires : présentation de la problématique à partir d'un état de l'art scientifique

- Fabrice LARCENEUX - Chercheur CNRS à Dauphine Recherche en Management

Quelle explication économique de l'intermédiation immobilière ?

- Thomas SIGAUD - Centre d'étude de l'emploi, Unité Dynamique de Travail et d'Organisation
Le chaînon manquant ? Les acteurs de la "relocation", entre mobilités professionnelles et choix résidentiels"

Pause

- Camille DEVAUX - ATER Université de Reims, chercheuse associée au Lab-Urba

Les accompagnateurs de projets d'habitat participatif : de nouveaux intermédiaires dans la production du logement ?

- Stéphanie JANKEL - Urbaniste, Atelier Parisien d'Urbanisme

Les locations meublées touristiques : quels enjeux y a-t-il à contrôler le développement de cette offre à Paris à l'heure des plateformes numériques ?

APRES-MIDI

14h

- Loïc BONNEVAL - Maître de conférences – Université de Lyon 2 et Centre Max Weber (UMR 5283)
Ce que les intermédiaires font au marché, agents immobiliers et marchés résidentiels

- Didier VANONI - FORS-Recherche sociale

Attribuer des logements sociaux : quelles réelles évolutions ?

Pause

- Pierre-Edouard WEILL - Post-doctorant à l'UMR de Droit comparé de Paris (UMR 8103 CNRS/Paris 1-Sorbonne)

Différents aspects de l'action associative en faveur du logement des personnes défavorisées : de l'intermédiation juridique à l'intermédiation locative

- Sigrine GENEST - ACADIE

Le système national d'enregistrement des demandeurs de logements sociaux : s'inscrire en ligne...et après ?

17h **Conclusion** Emmanuel RAOUL – Secrétaire permanent du Puc

Modalités pratiques

- Inscription :

Participation gratuite mais **inscription en ligne obligatoire** pour accéder au ministère avant le **5 juin** 2015 à l'adresse suivante :

<http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=23355&lang=fr>

- Lieu :

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie / Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité – 92 La Défense

Tour Pascal B – salle 27-04 – 27^e étage

- Contact au Puca :

Martine VERNHES, chargée de mission – martine.vernhes@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 06 81 64 54 54