

# LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS - Édition 2025

*Mixité sociale et habitat :  
quels leviers pour les politiques locales ?*

Un évènement organisé par Un Toit Pour Tous et ses partenaires :





# PROGRAMME

## En amont pour mieux comprendre...

3 webinaires

Jeudi 16 janvier

« Vente de logements sociaux : stratégies, acquéreurs et devenir des biens »

Jeudi 23 janvier

« La paupérisation du parc social, un risque de spécialisation ? »

Jeudi 30 janvier

« Quel bilan de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) en Isère ? »

## TEMPS FORT

Les Rencontres : une matinée pour s'informer et débattre



*Mixité sociale et habitat : quels leviers pour les politiques locales ?*

Jeudi 6 février

# BIENVENUE



**Début de la séance à 8h30**

LE TEMPS POUR LES PARTICIPANTS DE SE  
CONNECTER



**Posez vos questions**

A TOUT MOMENT VIA LE Q&R



**Levez la main**

POUR QU'ON ACTIVE VOTRE MICRO



**Ce webinaire est enregistré afin d'être diffusé en replay sur  
notre site internet et les réseaux sociaux d'UTPT.**

Les personnes ne souhaitant pas être filmées ne doivent pas activer leur caméra.



**Afin de toujours améliorer l'organisation de l'événement, pensez à  
compléter le questionnaire d'évaluation !**

# LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS

Webinaire

Jeudi 16 janvier 2025

8h30 – 9h30

Vente de logements sociaux : stratégies, acquéreurs et devenir  
des biens



Animatrice : **Marine Bourgeois** - Maîtresse de conférences en science politique à Sciences Po Grenoble - UGA, Laboratoire PACTE

Intervenante : **Adriana Diaconu** - Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme à l'IUGA, Laboratoire PACTE

# La vente HLM dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ?

**Adriana Diaconu** : Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme à l'IUGA, Laboratoire PACTE





PROGRAMME  
DE RECHERCHE  
VENTE HLM  
2020-2023

Lydia Coudroy de Lille (coord.)

**Equipe de recherche pluridisciplinaire, à Lyon et Grenoble :**

Loïc Bonneval (sociologie, Université Lumière Lyon 2, Centre Max Weber)

Lydia Coudroy de Lille (géographie, Université Lumière Lyon 2, EVS)

Florence Goffette-Nagot (économie, CNRS, GATE)

Adriana Diaconu (urbanisme, Université Grenoble Alpes, PACTE)

Paulette Duarte (urbanisme, Université Grenoble Alpes, PACTE)

François Robert (histoire, CNRS, Triangle)

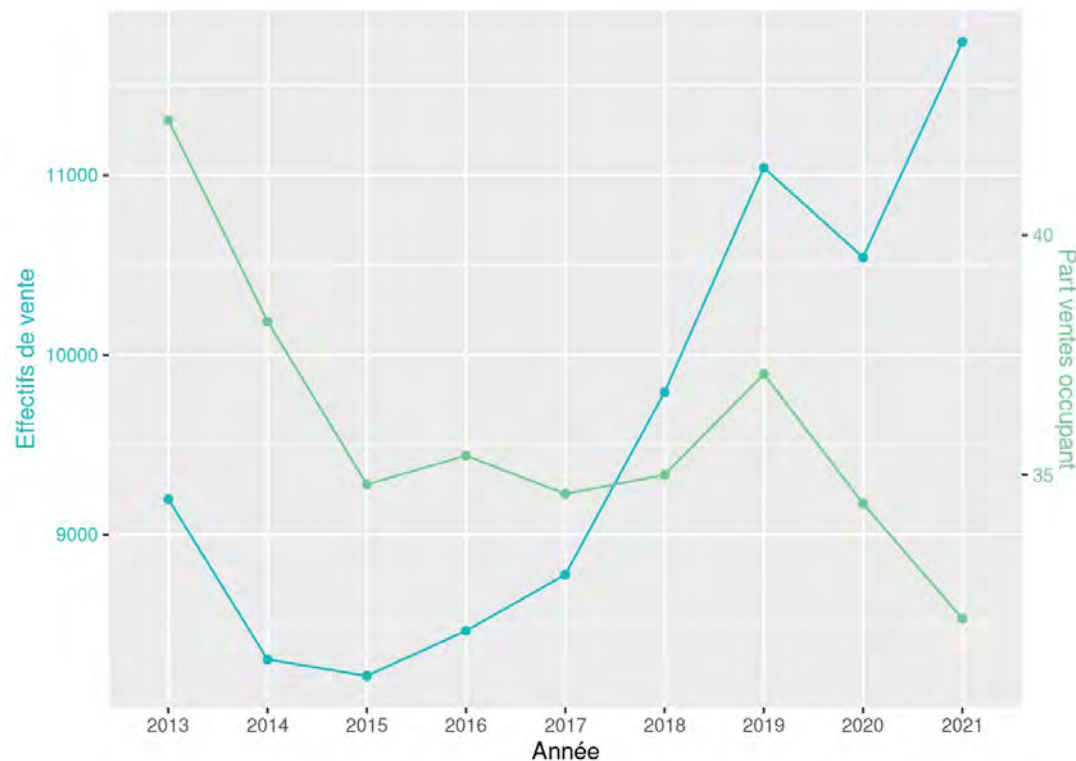
**Personnel non permanent (doctorants, ingénieure d'étude, stagiaires) :**

Caroline Albinet, Quentin Bobin, Carolina Boré, Jean-Myrtho Casseus, Thelma Chagnard, Camille Cimetière-Bonnard, Romain Durand, Coline Féougier, Téo Garcia, Manon Le Bon-Vuylsteke



# En France

## Effectifs de vente HLM et part des ventes à l'occupant (ou à un conjoint, ascendant ou descendant) par année en France



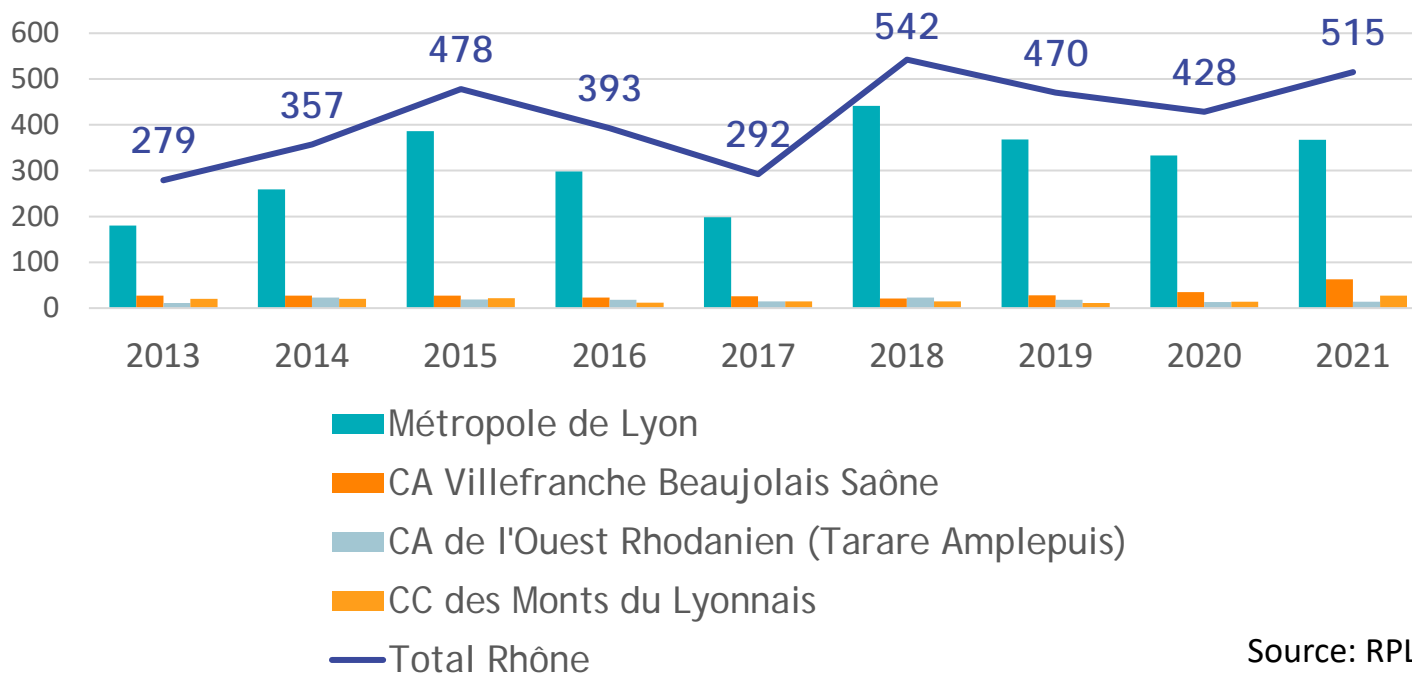
Source : RPLS 2014-2022

Réalisation : Carolina Borré, Romain Durand, Florence Gofette- Nagot (UMR EVS et UMR GATE)

Lecture : En 2019, on dénombre 11 041 ventes de logements sociaux dont 37,1 % à l'occupant (ou à un conjoint, ascendant ou descendant).

# Dans le Rhône

## Nombre de ventes HLM - Rhône



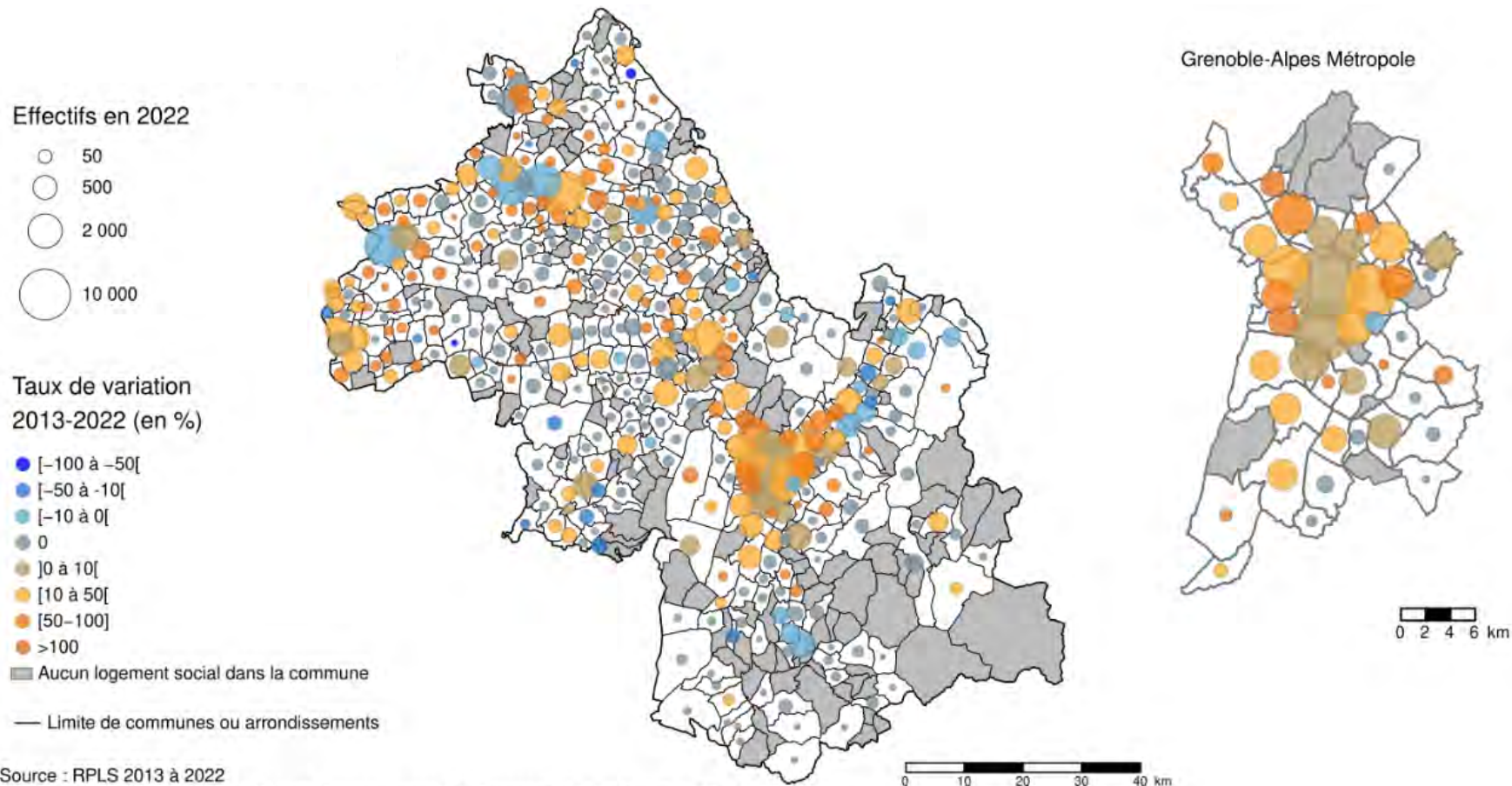
86 % du parc HLM du Rhône est dans la Métropole de Lyon

80 % des ventes sont réalisées dans la Métropole de Lyon (en particulier Lyon, Villeurbanne, Saint-Priest : les 2/3 des ventes de la Métropole)



# En Isère

## Logements sociaux par commune : effectifs 2022 et variation 2013-2022

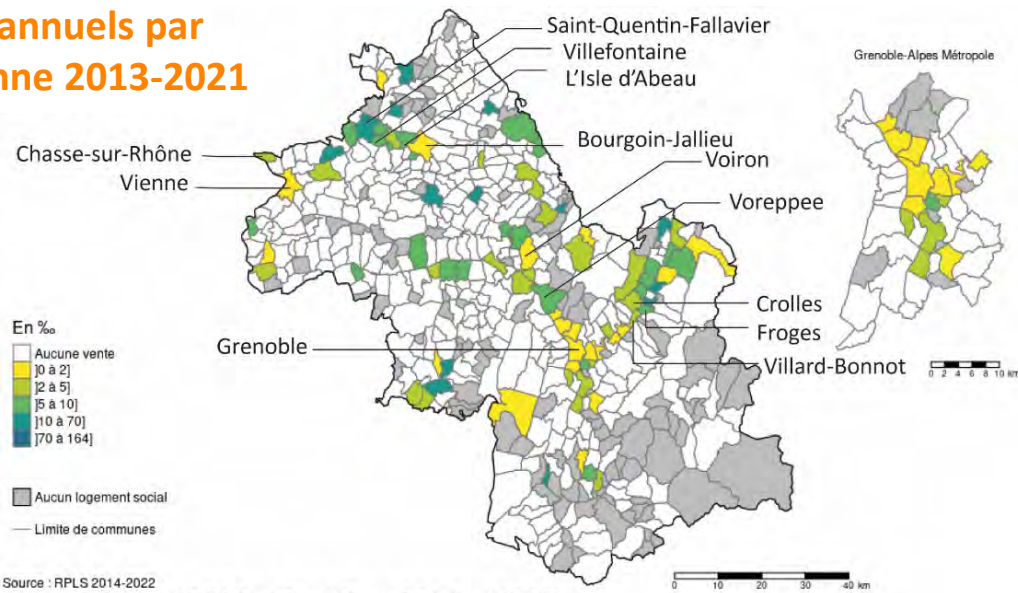


Source : RPLS 2013 à 2022

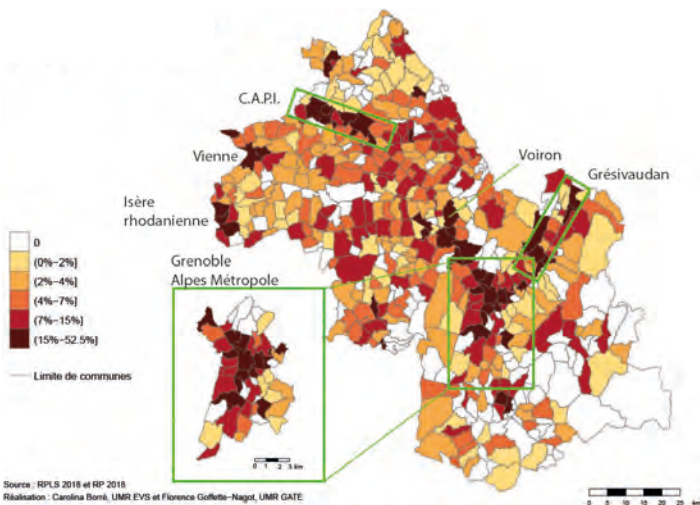
Réalisation : Carolina Borré, UMR EVS, Romain Durand et Florence Goffette-Nagot, UMR GATE

# En Isère

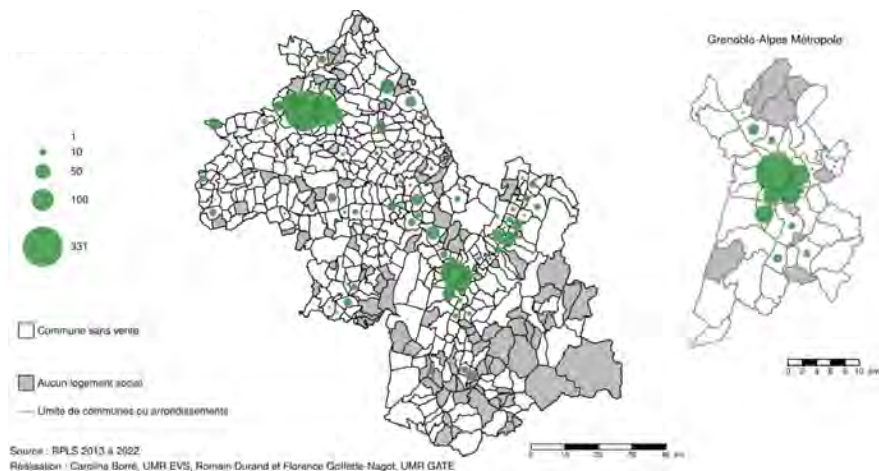
## Taux de ventes annuels par commune : moyenne 2013-2021



## Taux de logements sociaux en 2018 par commune



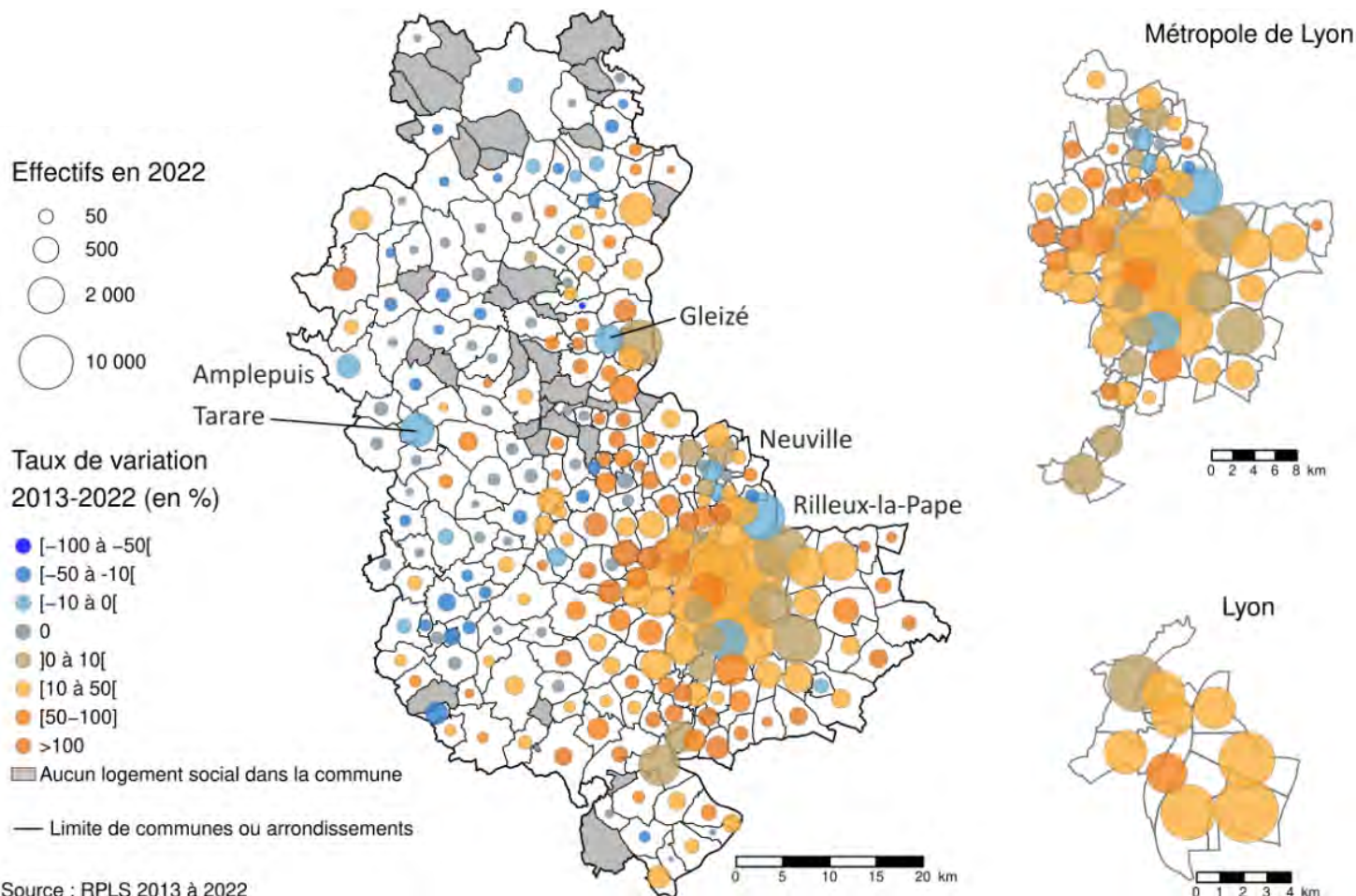
## Effectifs de ventes par commune : total 2013-2021





# Dans le Rhône

## Logements sociaux par commune : effectifs 2022 et variation 2013-2022



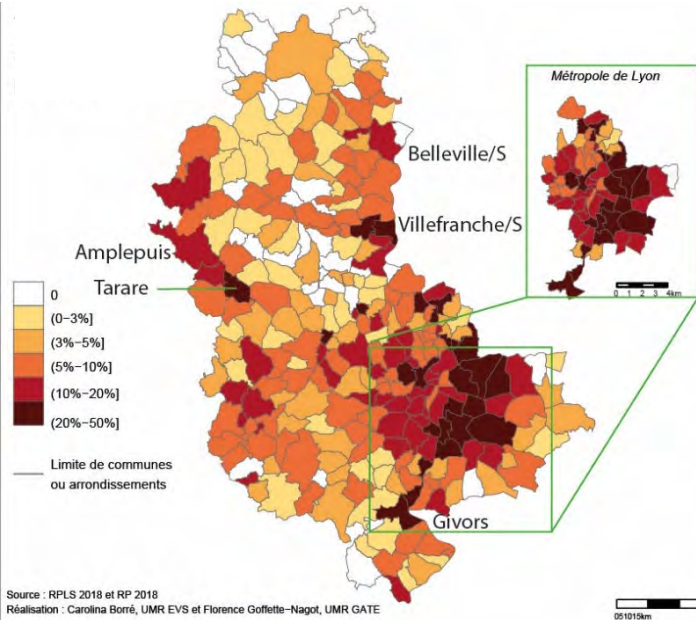
Source : RPLS 2013 à 2022

Réalisation : Carolina Borré, UMR EVS, Romain Durand et Florence Goffette-Nagot, UMR GATE

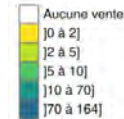
# Dans le Rhône

## Taux de ventes annuels par commune : moyenne 2013-2021

## Taux de logements sociaux en 2018 par commune



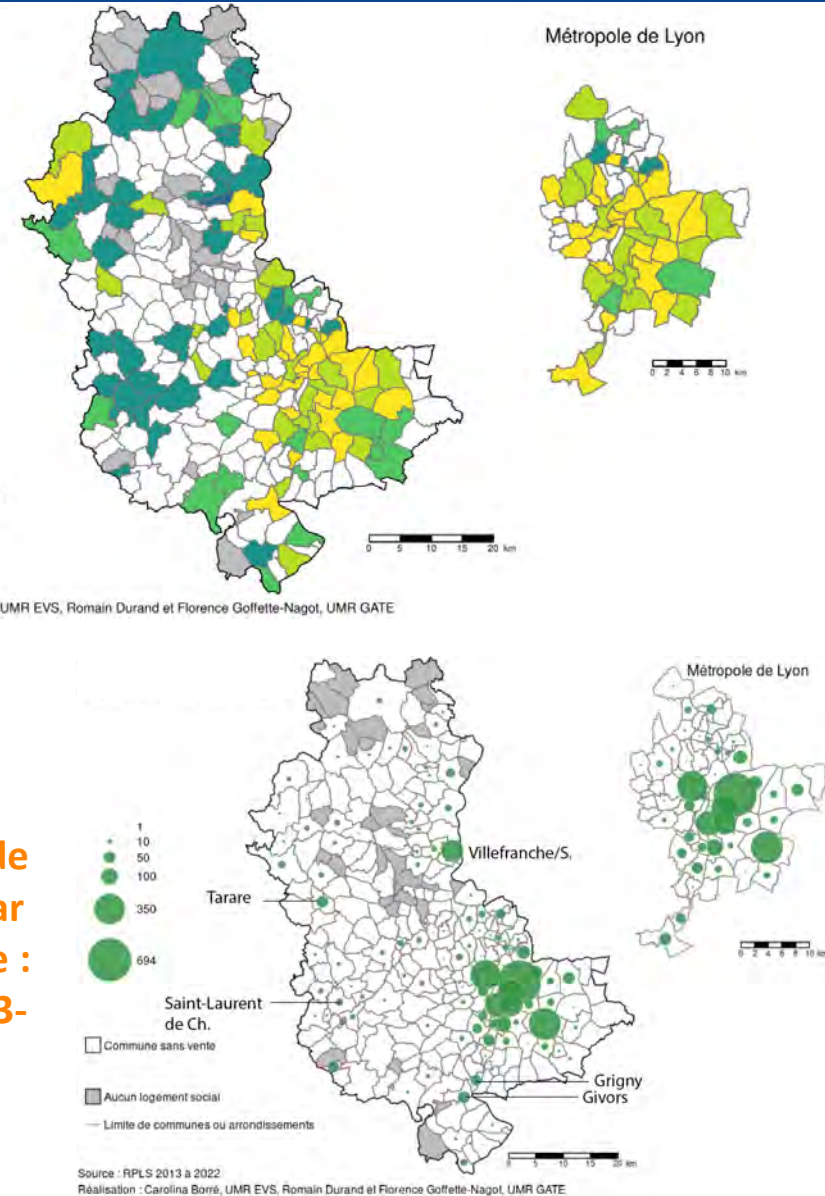
En %



Source : RPLS 2014-2022

Réalisation : Carolina Borré, UMR EVS, Romain Durand et Florence Goffette-Nagot, UMR GATE

## Effectifs de ventes par commune : total 2013-2021



# En Auvergne-Rhône Alpes, dans le Rhône et en Isère

## La vente HLM selon le type de bailleurs en région AURA, dans le Rhône et en Isère

	Effectifs de vente par année									Période 2013-2021	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Ventes totales	Taux de vente moyen (‰)
<b>AURA</b>											
Tous organismes	1 174	1 101	1 219	1 178	1 248	1 420	1 431	1 384	1 710	11 865	2,37
OPH	431	444	580	543	481	444	460	497	685	4 565	<b>1,70</b>
ESH	595	530	503	484	558	771	698	635	727	5 501	<b>3,17</b>
<b>Rhône</b>											
Tous organismes	350	344	470	381	380	537	463	419	504	3 848	2,51
OPH	121	148	299	220	213	209	248	226	291	1 975	<b>2,53</b>
ESH	210	190	164	143	136	293	173	159	169	1 637	<b>2,67</b>
<b>Isère</b>											
Tous organismes	198	158	150	162	177	184	217	185	280	1 711	2,17
OPH	74	56	33	43	39	42	14	15	104	420	<b>1,10</b>
ESH	104	88	101	96	113	108	161	122	143	1 036	<b>3,14</b>

Les ventes HLM en AURA, Isère, Rhône, de 2013 à 2021 selon les types de bailleurs

Source : RPLS



# En Isère et dans le Rhône

## Caractéristiques des logements HLM vendus... ... en Isère

## ... dans le Rhône

Caractéristiques des logements	Ventes Rhône (2010-2018)	Rhône (ensemble du parc, 2017)	Caractéristiques des logements	Ventes Rhône (2010-2018)	Rhône (ensemble du parc, 2017)
Logements en QPV	15%	<b>33%</b>	PLA	29%	24%
			PLUS	24%	<b>54%</b>
			Intermédiaire	<b>35%</b>	13%
			Autres	12%	9%
Logements en immeubles collectifs	84%	<b>96%</b>	1 pièce	3%	<b>6%</b>
			2 pièces	15%	<b>21%</b>
			3 pièces	34%	36%
			4 pièces	<b>35%</b>	28%
			5 pièces +	<b>13%</b>	9%

Source : RPLS

Lecture : 15 % des logements HLM vendus dans le Rhône entre 2010 et 2018 sont en QPV, alors que 33 % de l'ensemble des logements sociaux du département sont en QPV.

Caractéristiques des logements	Ventes Isère (2012-2019)	Isère (ensemble du parc, 2017)	Caractéristiques des logements	Ventes Isère (2012-2019)	Isère (ensemble du parc, 2017)
Logements en QPV	15%	<b>27%</b>	PLA	<b>49%</b>	39%
			PLUS	21%	<b>41%</b>
			Intermédiaire	17%	7%
			Autres	13%	13%
OPH ESH SEM	33%	<b>48%</b>	1 pièce	6%	6%
	<b>54%</b>		2 pièces	6%	<b>18%</b>
	12%		3 pièces	18%	<b>37%</b>
			4 pièces	<b>33%</b>	30%
			5 pièces +	<b>37%</b>	9%
Logements en immeuble collectif	48%	<b>89%</b>	Logement conventionné	85%	<b>97%</b>

Source : RPLS

Lecture : 15 % des logements HLM vendus en Isère entre 2012 et 2019 sont en QPV, alors que 27 % de l'ensemble des logements sociaux du département sont en QPV.



# Sur Grenoble-Alpes Métropole et la Communauté de communes du Grésivaudan

## Exemples de logements HLM vendus



**Maisons individuelles**  
dans le lotissement Le  
Village à Saint-Martin-  
d'Hères

Photos : Tiphaine Combaz,  
janvier 2023



**Immeuble de 1934**, près du centre-ville de  
Grenoble

Photos : Tiphaine Combaz, janvier 2023

**Immeubles collectifs** vendus dans les  
quartiers Les Ardillais et Les Charmanches à  
Crolles

Photos : P. Duarte, avril 2023



**Maisons  
individuelles**  
vendues à Saint-  
Egrève

Photos : Tiphaine Combaz,  
janvier 2023



# En région Auvergne-Rhône Alpes

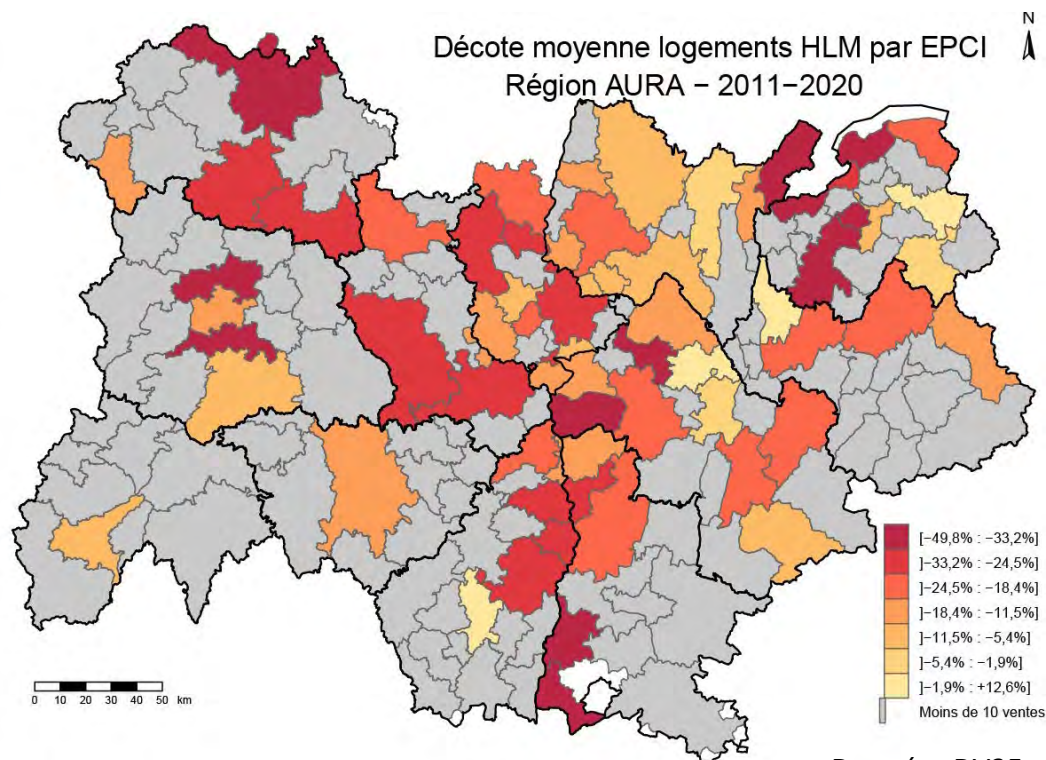
## La décote de la vente HLM

Décote estimée : -19,3 %  
en moyenne

Médiane : 20,2 %

Dans 25 % des cas, la  
décote dépasse 30 %  
(max = 49,7 %) ...  
indifféremment dans des  
territoires très tendus  
(pays de Gex) ou au nord  
de l'Allier...

Dans 4 EPCI, la décote est  
« positive » : prix  
supérieur de 3 à 12 %



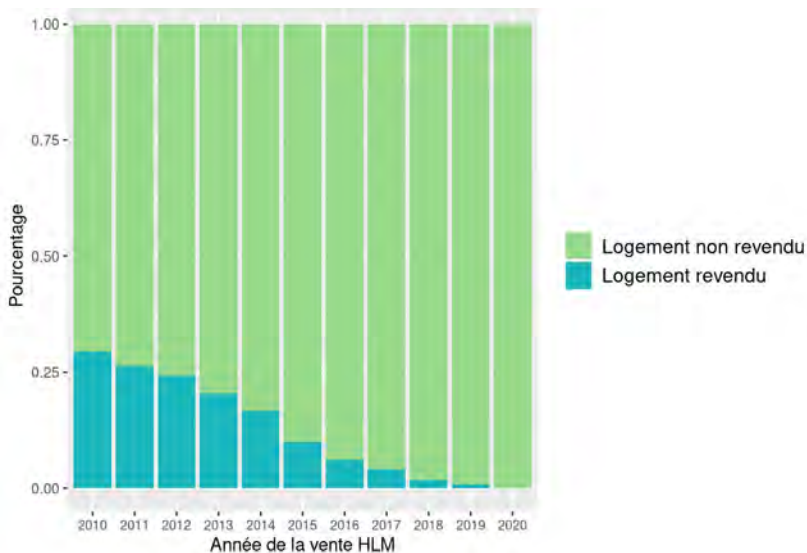
Limitation aux EPCI où il y a eu plus de 10 ventes HLM sur la période

Méthodologie : calcul de la décote par rapport au prix d'un logement privé qui aurait les **mêmes caractéristiques** (type et taille du logement, période de construction, année de transaction)

# En France

## La revente des logements sociaux

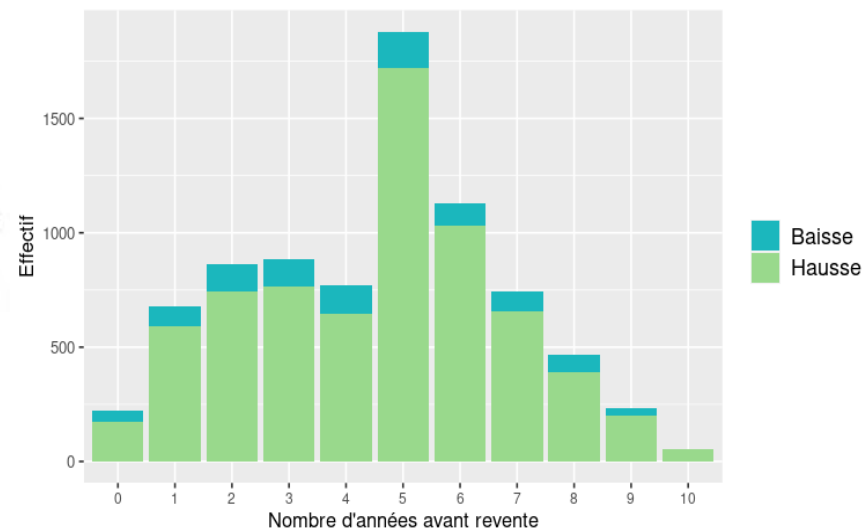
Part des logements revendus (en 2020)  
selon la date de la vente HLM



Source : DV3F V8

Lecture : En 2020, environ 25 % des logements sociaux vendus en 2011 avaient été revendus.

Effectifs de reventes par année  
selon l'évolution de prix



Source : DV3F V8

Lecture : Parmi les logements ayant été revendus 2 ans après la vente HLM, environ 750 ont été revendus à un prix supérieur au prix de vente initial, et 125 ont été revendus à un prix inférieur au prix de vente initial.