



Stage long (4 à 6 mois) de niveau Master

La VEFA remet-elle en cause les logiques spatiales des bailleurs sociaux ?

Chaire partenariale GIF (Geodata, Immobilier, Foncier)

Contexte

Avignon Université, en collaboration avec des partenaires publics et privés, finance des chaires partenariales, visant à stabiliser sur le moyen terme des **recherches collaboratives entre universitaires et partenaires socio-économiques**.

La **Chaire GIF (Geodata, immobilier, Foncier)** s'inscrit dans ce contexte. Associant d'une part partenaires socio-économiques (**Adéquation, CEREMA, Meilleurs Agents, Union Sociale pour l'Habitat, Région Sud-PACA**) et d'autre part chercheurs universitaires en **géographie (UMR CNRS ESPACE) et statistique (EA LMA)**, elle a pour objectif de mener une **analyse bottom-up des marchés fonciers et immobiliers via l'exploitation quantitative de microdonnées massives et géolocalisées**.

Centré sur la question de la **sélection des biens fonciers-immobiliers par les acteurs de marché et ses conséquences**, le programme de recherche de la Chaire GIF utilisera en priorité des **données massives, géoréférencées et originales mises à disposition par les partenaires**. Il s'articulera autour de 4 objectifs principaux :

- L'identification des **comportements des acquéreurs** de biens fonciers et immobiliers
- La **localisation des opérations** de construction immobilière
- La **caractérisation de la multipropriété**
- L'**estimation de la valeur des patrimoines** fonciers-immobiliers

Description de la mission

La personne recrutée travaillera sur la **VEFA-HLM**. On entend par VEFA (vente en état futur d'achèvement) la vente de logements non encore construits ou en cours de construction (ce qu'on appelle communément « acheter sur plan »). Depuis la crise des *subprime*, **les bailleurs sociaux (qui construisaient jusqu'alors l'immense majorité de leurs logements neufs) recourent de plus en plus à l'achat en VEFA**. Cette « VEFA-HLM » compte dorénavant pour la moitié environ des nouveaux logements produits par les bailleurs sociaux.

Grâce aux récents travaux de M. Gimat, J. Pollard ou A.-L. Jourdheuil, les **répercussions** de cette évolution structurelles de la production de logement HLM sont bien connues **en matière de régulation de la politique de logement et de rapports de force entre acteurs, de modèle économique des bailleurs sociaux ou de typologie architecturale**. En revanche, **on manque encore d'informations quantifiées et généralisables sur la distribution spatiale fine de la VEFA HLM**. Les missions de ce stage consisteront donc, pour les principales agglomérations françaises, à :

- **Identifier la VEFA HLM en croisant deux bases de données** (RPLS et DV3F) à l'aide d'un protocole déjà établi ;
- **Comparer la distribution spatiale** (à l'échelle communale et infra-communale) **de la VEFA HLM à celle de la VEFA non HLM** ;
- **Comparer la distribution spatiale** (à l'échelle communale et infra-communale) **de la VEFA HLM au parc HLM non acquis en VEFA**.

Ces résultats permettront notamment de **questionner l'impact de la VEFA HLM sur la spécialisation et la ségrégation spatiale de l'habitat** : la VEFA HLM est-elle distribuée aléatoirement ou bien concentrée dans certains types de marchés ou sur certains programmes de logements ? La localisation des nouveaux logements acquis en VEFA par les bailleurs sociaux est-elle significativement différente de celle des parcs préexistants ? Aboutit-elle à indurer des formes de ségrégation déjà existantes ou, au contraire, à les relâcher ?

Structure d'accueil

La Chaire GIF est hébergée par Avignon Université, au sein du **laboratoire ESPACE (UMR CNRS 7300)** qui réunit majoritairement des spécialistes de **géographie théorique et quantitative**.

Elle regroupe d'un côté 4 enseignants-chercheurs titulaires d'Avignon Université (L. Casanova Enault, géographie, D. Blanke, statistique, G. Boulay, géographie et A. Peris, géographie) et de l'autre 4 partenaires socio-économiques reconnus dans les domaines des geodata, de l'immobilier et du foncier :

- **Adéquation** (société de conseil, spécialiste de la donnée et des marchés immobiliers¹),
- le **CEREMA** (établissement public spécialisé dans le développement durable des territoires²),
- **Meilleurs Agents** (leader français de l'estimation immobilière en ligne³)
- et l'**Union Sociale pour l'Habitat** (Union nationale des fédérations d'organismes HLM⁴).
- La Chaire GIF bénéficie également du **soutien institutionnel de la Région Sud-PACA**⁵.

Bénéficiant de l'expertise reconnue de ses membres, la Chaire GIF s'insère en outre dans un collectif de recherche jeune (plusieurs doctorants et post-doctorants) et compétent (support du laboratoire ESPACE en informatique, gestion administrative et formation des personnels).

Le stage se déroulera à Avignon (campus centre-ville de l'Université). Le stage sera co-encadré par les enseignants-chercheurs de la Chaire GIF (A. Peris, A. Delaborde et G. Boulay principalement). Des présentations aux partenaires de la Chaire seront réalisés (a priori à Paris).

¹ <https://adequation.fr/>

² <https://www.cerema.fr/fr>

³ <https://www.meilleursagents.com/>

⁴ <https://www.union-habitat.org/>

⁵ <https://www.maregionsud.fr/>

Profil recherché

La personne recrutée sera **inscrit(e) en master 1 ou 2** dans une formation de **géographie, géomatique, mathématiques appliquées aux sciences sociales, data science, économétrie ou statistique**.

On attend ainsi de la personne recrutée les **compétences suivantes** :

- **Gestion de bases de données**
- **Maîtrise des langages de programmation R et/ou Python**
- **Géomatique et/ou en analyse spatiale et/ou en statistique spatiales.**

Ces attendus ne doivent pas décourager un(e) candidat(e) motivé(e) mais qui ne les maîtriserait pas toutes : **la personne recrutée pourra être formée à l'une de ces méthodes en interne.**

Un **intérêt pour les thématiques liées à l'immobilier, au foncier, au logement ou à l'urbanisme** serait un plus.

Durée du stage et calendrier de recrutement

Durée (aménageable selon besoins) : **4 à 6 mois**

Date de début de stage (aménageable également) : **entre février et avril 2024.**

Durée hebdomadaire de travail : 35 heures.

Gratification

Oui (selon la grille de gratification des stages en vigueur, soit 4,05€ de l'heure).

Candidature

Avant le **7 janvier 2024** par mail à guilhem.boulay@univ-avignon.fr et antoine.peris@univ-avignon.fr (CV, lettre de motivation de 2 pages et lien vers de travaux déjà réalisés le cas échéant)

Pour tout **renseignement complémentaire** sur la fiche de poste, **n'hésitez pas à contacter** guilhem.boulay@univ-avignon.fr et/ou antoine.peris@univ-avignon.fr